

DIE REGSAARD VAN BEPERKENDE EN DORPSTIGTINGSVOORWAARDES

'n Verhandeling aangebied ter gedeeltelike
nakoming van die vereistes vir die graad
Magister Legum
aan die Potchefstroomse Universiteit vir
Christelike Hoër Onderwys

deur

Juanita Magrietha Pienaar

Studieleier: Prof G J Pienaar
B Jur et Comm, LLB, LLD (PU vir CHO)

Maart 1990

VOORWOORD

Literatuur en regspraak is bygewerk tot November 1989.

Sonder die hulp van 'n hele aantal persone en instansies sou hierdie studie nie afgehandel kon word nie. Graag betuig ek my dank aan:

- Prof Gerrit Plenaar, my studieleier, vir sy leiding, aanmoediging en kosbare tyd wat hy aan my afgestaan het.
- Eduard, vir sy liefde, geduld en aanmoediging; jou ondersteuning was onontbeerlik.
- Proff Nic Olivier en Willemien du Plessis, vir die aanmoediging, vriendskap en beskikbaarstelling van tyd en fasiliteite waarsonder hierdie studie nie afgehandel kon word nie.
- Die personeel van die Ferdinand Postma Biblioteek, PU vir CHO, vir hul hulp en vriendelike diens.
- Die personeel van die Departement Rekenaardienste, PU vir CHO.
- My Ma, wat my deurgaans ondersteun en aangemoedig het.
- My vriende en familie, vir aanmoediging en geduld.
- Ten aansien van finansiële steun bedank ek graag die **Raad vir Geesteswetenskaplike Navorsing** (Meeslersgraadbeurs 1988/1989).

Bowe al: Soli Deo Gloria!

Inhoudsopgawe

1. HOOFSTUK 1: INLEIDING	1
1.1 Motivering	1
1.2 Probleemstelling	4
1.3 Hipoteses	5
 2. HOOFSTUK 2: EIENDOMSREG EN DIE BEPERKING DAARVAN	 7
2.1 Inleiding	7
2.2 Beperkings op eiendomsreg in die algemeen	8
2.2.1 Erfregtelik van oorsprong	9
2.2.2 Kontraktueel van oorsprong	10
2.2.3 Statutêre oorsprong	12
2.3 Omskrywing van eiendomsreg en beperkte saaklike regte	12
2.3.1 Eiendomsreg	12
2.3.1.1 Beklemtoning van die aard van eiendomsreg	13
2.3.1.2 Beklemtoning van die reg om na goeëddunke te handel	15
2.3.2 Beperkte saaklike regte (iura in re aliena)	16
2.3.2.1 Serwitute	16
2.3.2.1.1 Algemeen en definisie	16
2.3.2.1.1.1 Kategorieë serwitute	17
2.3.2.1.2 Erfdiensbaarhede	18
2.3.2.1.2.1 Kategorieë erfdiensbaarhede	20
2.3.2.1.3 Persoonlike diensbaarhede	23
2.3.2.1.3.1 Kategorieë persoonlike diensbaarhede	23
2.3.2.1.4 Publieke diensbaarhede	25
2.3.2.1.5 Vestiging van serwitute	27
2.3.2.1.6 Totnietgaan van serwitute	28
2.3.3 Beperkende voorwaardes in die eng sin	30
2.3.4 Dorpstigtingsvoorwaardes	33
 3. HOOFSTUK 3: DIE REGSAARD VAN BEPERKENDE VOORWAARDES	 35
3.1 Inleiding	35
3.2 Beperkende voorwaardes in die eng sin	35
3.2.1 Omskrywing	36
3.2.2 Saaklike en persoonlike beperkende voorwaardes	36

3.2.3	Uitleg van beperkende voorwaardes	40
3.2.3.1	Algemene reëls by die uitleg van serwitute	40
3.2.3.2	Reëls van toepassing by die uitleg van beperkende voorwaardes	41
3.2.4	Locus standi in judicio	42
3.2.4.1	Elliston v Reacher 1908 2 Ch D 374	43
3.2.4.1.1	Agtergrond	43
3.2.4.1.2	Die vier basiese riglyne vir locus standi soos beliggaam in Elliston v Reacher 1908 2 Ch D 374	44
3.2.4.1.3	Regsposisie met betrekking tot die vier punte van die Elliston-gewysde	45
3.2.4.1.4	Bevinding in Malan v Ardconnel Investments 1988 2 SA 12 (A)	48
3.2.5	Regsfiguur	50
3.2.5.1	Algemeen	50
3.2.5.2	Elemente van 'n beding ten behoeve van 'n derde	51
3.2.5.2.1	Stipulatio alteri ingevolge die kontraktereg	51
3.2.5.2.1.1	Definisie	51
3.2.5.2.1.2	Doel	52
3.2.5.2.1.3	Rol van die derde	52
3.2.5.2.1.4	Voordeel	53
3.2.5.2.1.5	Geldigheid	54
3.2.5.2.2	Stipulatio alteri by die vestiging van beperkende voorwaardes	55
3.2.5.3	Regspraak	56
3.2.5.3.1	Alexander v Johns 1912 AD 431	56
3.2.5.3.2	Dadoo v Krugersdorp Municipal Council 1920 AD 530	56
3.2.5.3.3	Eiffel Mansions v Cohen 1945 WLD 200	57
3.2.5.3.4	Ex Parte Will Hare 1958 4 SA 416 (K)	58
3.2.5.3.5	Swiss Hotels v Pederson 1966 1 SA 197 (K)	58
3.2.5.4	Gevolgtrekking	59
3.2.6	Rol van die dorpsbeplanningskema	60
3.2.6.1	Inleiding	60
3.2.6.2	Omskrywing	61
3.2.6.3	Algemene doel	61
3.2.6.4	Inhoud	63

3.2.6.4.1	Sonering	63
3.2.6.4.2	Verbandhoudende bepalinge	64
3.2.6.5	Prosedure by opstel en inwerkingtreding	65
3.2.6.5.1	Voorbereiding	66
3.2.6.6	Inwerkingtreding	67
3.2.6.7	Formulering van enkele dokumente in stryd met 'n dorpsbeplanningskema	70
3.2.6.7.1	Beperkende voorwaardes geregistreer in die titelakte ...	70
3.2.6.7.2	Enkele ander dokumente	72
3.2.6.7.3	Samevalting	73
3.3	Gevolgtrekking	74
4.	HOOFSTUK 4: DORPSTIGTINGSVOORWAARDES	76
4.1	Inleiding	76
4.2	Omskrywing	77
4.2.1	Algemeen	77
4.2.2	Die begrip "voorwaarde"	77
4.2.3	Die begrip "dorpselenaar"	78
4.2.3.1	Metode gevolg deur howe	79
4.3	Motivering vir die daarstelling van dorpsstigtingsvoorwaardes	80
4.4	Dorpsstiging in die algemeen	82
4.5	Rol van die Administrateur	85
4.5.1	Inleiding	85
4.5.2	Oorsprong van kompetensie van die Administrateur	85
4.5.3	Oorweging en oplegging van dorpsstigtingsvoorwaardes	86
4.5.4	Locus standi van die Administrateur	87
4.6	Rol van die Direkteur van Plaaslike Bestuur	88
4.7	Tydstop waarop die reg vestig	90
4.8	Effek van dorpsstigtingsvoorwaardes	92
4.9	Verskyningsvorme van dorpsstigtingsvoorwaardes	93
4.10	Uitleg van dorpsstigtingsvoorwaardes	95
4.11	Regsraad van dorpsstigtingsvoorwaardes	97
4.11.1	Die statuutbenadering	98
4.11.1.1	Effek van statuutgrondslag	99
4.11.2	Die kontrakbenadering	100
4.11.2.1	Regspraak wat die kontrakbenadering ondersteun	101

4.11.2.2	Aanvaarding van dorpsstigtingsvoorwaardes as vereiste?	105
4.11.2.3	Rol van wilsooreenstemming	109
4.11.2.4	Oorwegings teen die kontrakbasis-benadering	110
4.11.2.5	Slotson	111
4.12	Nie-nakoming van dorpsstigtingsvoorwaardes	113
4.12.1	Algemeen	113
4.12.2	Insolvensie as oorweging vir nie-nakoming	114
4.12.3	Onbillikheid of onredelikheid as oorweging vir nie-nakoming	118
4.12.4	Ultra vires as oorweging vir nie-nakoming	118
4.13	Totnietgaan van verpligtinge	122
4.13.1	Algemeen	122
4.13.2	Verjaring	122
4.14	Beperkende en dorpsstigtingsvoorwaardes	126
4.15	Gevolgtrekking	127
5.	HOOFSTUK 5: OPHEFFING EN WYSIGING VAN	
	DORPSTIGTINGSVOORWAARDES EN BEPERKENDE VOORWAARDES	130
5.1	Inleiding	130
5.2	Wetgewing van toepassing op die opheffing of wysiging van dorpsstigtingsvoorwaardes	132
5.3	Wetgewing van toepassing op die opheffing of wysiging van beperkende voorwaardes	134
5.3.1	Wet op die Opheffing of Wysiging van Beperkinge op Onroerende Goed 94 van 1965	134
5.3.2	Wet op die Beskikking oor Staatsgrond 48 van 1961	135
5.4	Wet op die Opheffing van Beperkings 84 van 1967	137
5.4.1	Die term "verpligting" of "beperking"	137
5.4.2	Verpligtinge en beperkings uitgesluit deur Wet 84 van 1967	138
5.4.3	Metodes van opheffing of wysiging wat gevolg kan word	138
5.4.3.1	Prosedure	139
5.4.3.1.1	Op inisiatief van die Administrateur	139
5.4.3.1.2	Op versoek van enige ander persoon wat aan die voorgeskrewe vereistes voldoen	140
5.4.3.1.2.1	Ontvangs en oorweging van aansoek	142
5.4.3.1.3	Op versoek van die Minister van Gemeenskapontwikkeling	143

5.4.4	Ander regsmiddele en moontlikhede	145
5.4.5	Inskrywings in verband met die opheffing, wysiging of opskorting van beperkende voorwaardes	147
5.5	Jurisdiksie van die Hooggeregshof	149
5.5.1	Algemeen	149
5.5.2	Ex Parte Florida Hills Townships 1968 3 SA 82 (A)	151
5.5.3	Ex Parte Rovian Trust 1983 3 SA 209 (D)	152
5.5.4	Ex Parte Millsite Investment 1965 2 SA 582 (T)	154
5.5.5	Gevolgtrekking	155
5.6	Oorweging en uitreiking van 'n bevel nisi	157
5.6.1	Locus standi in judicio	158
5.6.2	Praktiese nut en toepaslikheid	159
5.6.3	Werking	160
5.7	Gevolgtrekking	162
6	SAMEVATTING, GEVOLGTREKKING EN AANBEVELINGS	166
6.1	Samevatting	166
6.1.1	Inleiding	166
6.1.2	Begripsomskrywing	166
6.1.3	Beperkende voorwaardes	167
6.1.4	Dorpsstigingsvoorwaardes	170
6.1.5	Opheffing en Wysiging	173
6.2	Gevolgtrekkings	175
6.3	Aanbevelings	177
7.	SUMMARY	179
8.	AFKORTINGS VAN TITELS	181
9.	BIBLIOGRAFIE	182
10.	HOFSAKE	190
11.	WETGEWING	195

1. HOOFSTUK 1: INLEIDING

1.1 Motivering

Beplanning in die algemeen het 'n kenmerk en noodsaak van die twintigste eeu geword. Die nut en waarde daarvan vir 'n geordende samelewing kan nie onderskat word nie.¹ Tans word 'n internasionale klem op die bewaring van grond, natuurlike hulpbronne, omgewing en geboue ondervind.² Veral beplanningsmaatreëls van toepassing op die gebruik en aanwendig van grond is van die uiterste belang.³ Dorpsbeplanning en aanverwante maatreëls het in die besonder ook hier 'n belangrike rol te speel. Gepaardgaande met die voordele verbonde aan goeie dorpsbeplanning, is die beperkings wat in die beplanningsproses op grondeienaars geplaas word.⁴

¹ Palvich DJ "Zoning law and the administration in the United States of America and the Republic of South Africa" 1978 **SALJ** 102-116 102-103; Palvich DJ "Zoning law and the administration in the United States of America and the Republic of South Africa" 1979 **SALJ** 108-115 111.

² Olivier NJJ, Pienaar GJ en Van der Wall AJ **Statutêre Sakereg** (Kaapstad 1988) *Fisiese Beplanning* 1; Rabie MA "The impact of environmental conservation on landownership" 1985 **Acta Juridica** 289-313 289; Van der Walt AJ "The effect of environmental conservation measures on the concept of landownership" 1987 **SALJ** 469-479 469.

³ Rabie 1985 **Acta Juridica** 289; Van Aswegen A "Land" 1981 **LAWSA** vol 14 par 1-135 47-62.

⁴ Lewis C "The modern concept of ownership of land" 1985 **Acta Juridica** 241-166 249 lê veral klem op die beperkingsaspek van beplanning in die algemeen en dorpsbeplanning in die besonder. Daarenteen is Van der Merwe LJ "Die ontwikkeling en stigting van nuwe dorpe" 1983 **De Jure** 284-295 285 van mening dat beplanning juis nie as negatief of beperkend beskou behoort te word nie, aangesien dit gerig is op kreatiwiteit, stabiliteit en die stimulering van ekonomiese en maatskaplike bedrywighede. Sien ten aansien van die doel en oogmerk van dorpsbeplanning in die algemeen 3.2.6.3 hieronder.

The notion that the social obligations of landownership create and justify a measure of government regulation of the exercise of the rights of ownership in land is of profound importance for the concept. It suggests that whatever else may be said of the concept of ownership of land, it does not seem to comprise any absolute or inviolable components. Indeed, if anything, the advent of planning law has served to reveal the essential accuracy of Jeremy Bentham's conception of property as a 'basis of expectation'. This concept postulates that the right of ownership in property comprises nothing other than those expectations as to the use, enjoyment or exploitation of a thing which the prevailing social and economic order allows to the 'owner'. The law of property consists in those provisions of the legal system which enable the owner to enforce through the legal process the realization of the expectations which society has allowed to him.⁶

'n Verskeidenheid beperkings op eiendomsreg word in die algemeen aange-tref.⁸ Dit is egter die oogmerk van hierdie studie om in die besonder twee tipes beperkings op eiendomsreg, wat ook onlosmaaklik aan beplanning en ontwik-keling as sodanig gekoppel is, te ondersoek, naamlik:

- (a) beperkende voorwaardes geregistreer in die titelaktes van stedelike grondstukke wat verband hou met dorpsstigting enersyds;⁷ en
- (b) dorpsstigtingsvoorwaardes andersyds.

"Beperkende voorwaardes" (in die eng sin)⁸ plaas 'n beperking op die genot en gebruik van die grondstuk. Dit sal egter ook daarvan afhang of die voor-waarde 'n saaklike of persoonlike beperkende voorwaarde is. Dit speel 'n rol

⁶ Milton JRL "Planning and Property" 1985 *Acta Juridica* 267-277 275-276.

⁸ Sien in die algemeen ten aansien van beperkings op eiendomsreg opgelê deur die werking van omgewingsbewaring Rabie 1985 *Acta Juridica* 289 290-304.

⁷ Vir doeleindes van hierdie studie word beperkende voorwaardes opgelê deur 'n testament, beperkings in titelaktes wat nie verband hou met dorpsstigting en -be-planning as sodanig nie, beperkings van toepassing in die geval van Swart dorpsstigting en ander plaasgrond in die algemeen uitgesluit.

⁸ Sien vir 'n omskrywing hiervan 2.2.2 en 2.3.3 hieronder.

by beplanning, deurdat dit daartoe bydra om die karakter van 'n buurt te bepaal.⁹ Voorbeelde hiervan is onder andere beperkings op die aantal woonhuise wat per erfeenheid opgerig kan word, beperking op handeldryf op sekere erwe of rasgerigte bepalinge ten aansien van okkupasie van die erwe. "Dorpstigtingsvoorwaardes" is by die beplanning en stigting van nuwe dorpe of dorpsgebiede van toepassing. Beperkings word egter op die dorpselenaar geplaas waaraan eers voldoen moet word alvorens proklamasie van die dorp of dorpsgebied kan plaasvind. Deur die oplegging van dorpstigtingsvoorwaardes word 'n grondeienaar, wat van plan is om sy grondgebied te ontwikkel, in die uitoefening hiervan beperk, aangesien van owerheidsweë voorgeskryf word op welke wyse en in watter mate met die grondstuk gehandel moet word. Bespreking in dié verband vind aan die hand van die **Ordonnansie op Dorpe en Dorpsbeplanning 15 van 1986 (T)** en in 'n mindere mate die vorige **Ordonnansie op Dorpe en Dorpsbeplanning 25 van 1965 (T)** plaas.

Aangesien beide beperkende voorwaardes in die eng sin en dorpstigtingsvoorwaardes gevolglik by dorpsbeplanning en dorpstigting 'n rol speel en soms 'n mate van ooreenkoms toon, word dit dikwels in hofuitsprake met mekaar verwar. Ongeag die (oënskynlike) ooreenkoms, is beperkende voorwaardes en dorpstigtingsvoorwaardes duidelik te onderskei en is dit ook belangrik dat die onderskeid deurgaans gehandhaaf word. Die regs aard, inhoud, aanwending en gevolge van hierdie twee tipes beperkings op eiendomsreg is verskillend, welke verskille uiteraard 'n uitwerking op onder andere die toepassing en nut daarvan het. Nadat beperkende voorwaardes omskryf en die kategorieë geïdentifiseer en onderskei is, val die hoofklem op saaklike beperkende voorwaardes vir die res van die studie.

⁹ Sien in die algemeen Joubert CP "Beperkende bepalinge in die titelaktes van grond" 1960 **THRHR** 174-189.

1.2 Probleemstelling

Die volgende vrae word in die studie in die besonder ondersoek:

1. Dit is noodsaaklik dat die term "beperkende voorwaarde" in die algemeen en "beperkende voorwaarde in die eng sin" in die besonder ondersoek word ten einde sinvol tussen dorpsstigtingsvoorwaardes en beperkende voorwaardes te onderskei. Aspekte wat onvermydelik hiermee verband hou, is onder andere waar hierdie voorwaardes aangetref en hoe dit uitgelê word, hoe dié beperking tot stand kom en wie daardeur geraak word. Daar moet ook vasgestel word of daar bepaalde instansies en persone is wat die voorwaarde kan afdwing en of daar verskillende verskyningsvorme daarvan bestaan. Aangesien beplanning van groot belang by die ontwikkeling van bestaande dorpe en die stigting van nuwe dorpe is, is dit ook belangrik om die verband tussen beperkende voorwaardes en die dorpsbeplanningskema te bepaal. Die vraag ontstaan ook watter ander dokumente by die oplegging van beperkende voorwaardes 'n rol speel.

Hierdie vrae word aan die hand van regspraak en -beginsels in Hoofstuk 3 bespreek.

2. Aangesien dit die oogmerk van dié studie is om die onderskeid en verband tussen beperkende voorwaardes in die eng sin en dorpsstigtingsvoorwaardes te ondersoek, is dit nodig om vas te stel wat die term "dorpstigtingsvoorwaardes" omvat en hoe dit met dorpsbeplanning en dorpsstigting verband hou. Aspekte wat hiermee verband hou, is onder andere wie die verpligting kragtens dorpsstigtingsvoorwaardes opgelê word, watter rol die Administrateur en die Direkteur van Plaaslike Bestuur onderskeidelik speel en hoe hierdie voorwaardes uitgelê word. Gepaardgaande hiermee is die vraag na die regs aard van dorpsstigtingsvoorwaardes: Is dit kontraktueel of statutêr van aard, of vertoon dit elemente van beide benaderings? Aangesien die oplegging van dorpsstigtingsvoorwaardes met die oplegging van 'n verpligting gepaard gaan, is dit noodsaaklik om die nie-nakoming van hierdie dorpsstigtingsvoorwaardes te ondersoek. Die vraag ontstaan welke vorme van nie-nakoming voorkom en of sodantge versuim of weiering om aan 'n

dorpsstigtingsvoorwaarde te voldoen, 'n misdryf daarstel. Dit is verder ook belangrik om omstandighede waaronder hierdie verpligting tot niet kan gaan, te ondersoek. Ten slotte word die vraag aangeraak of dit moontlik is om na bestudering van al bogenoemde aspekte, 'n onderskeid tussen beperkende voorwaardes (in die eng sin) en dorpsstigtingsvoorwaardes te tref.

In Hoofstuk 4 word hierdie vrae in die besonder na aanleiding van regspraak bespreek.

3. Onvermydelik moet die moontlike maniere waarop beperkende voorwaardes en dorpsstigtingsvoorwaardes onderskeidelik gewysig of opgehef word, ondersoek word. Van groot belang is die bespreking van wetgewing in hierdie verband. 'n Ander aspek wat ook ondersoek word, is die vraag of die Hooggeregshof oor die inherente jurisdiksie beskik om beperkings op eiendomsreg op te hef en of die hof bloot kan bevind dat 'n beperking deur die werking van eksterne faktore nie meer bestaan nie?

Dié vrae word in Hoofstuk 5 in die besonder aan die hand van wetgewing en in 'n mindere mate regspraak, oorweeg.

1.3 Hipoteses

Bestudering van die onderwerp vind aan die hand van die volgende hipoteses plaas:

Hipoteses 1

Eiendomsreg word as die saaklike reg met die mees omvattende werking beskou. Ten spyte hiervan is eiendomsreg in beginsel nie onbeperk nie, maar moet dit met inagneming van ander persone en regte uitgeoefen word.

Hipoteses 2

Daar word 'n groot verskeidenheid beperkings op eiendomsreg aangetref. Hierdie beperkings verskil in aard, inhoud en gevolg.

Hipoteses 3

Beplanning speel 'n belangrike rol by eiendomsreg op grond.

Hipotese 4

Beperkende voorwaardes in die eng sin en dorpsstigtingsvoorwaardes hang nou saam met dorpsbeplanning.

Hipotese 5

Beperkende voorwaardes en dorpsstigtingsvoorwaardes plaas 'n beperking op die genot en gebruik van die grondstuk deur die eienaar.

Hipotese 6

Beperkende voorwaardes en dorpsstigtingsvoorwaardes verskil onder andere in aard en gevolge en moet deurgaans van mekaar onderskei word.

Hipotese 7

Beperkings op eiendomsreg is nie ewigdurend nie, maar daar bestaan sekere metodes vir die opheffing of wysiging van hierdie beperkings wat gevolg kan word. Hierdie metodes is ook vir die opheffing of wysiging van beperkende voorwaardes en dorpsstigtingsvoorwaardes beskikbaar.

2. HOOFSTUK 2: EIENDOMSREG EN DIE BEPERKING DAARVAN

2.1 Inleiding

Privaateiendomsreg vorm een van die hoekstene van enige kapitalistiese Westerse gemeenskap.¹ Weens negentiende eeuse Pandektistiese invloede en oorbeklemtoning van eienskappe soos individualiteit en absoluutheid, het die denkrigting posgevat dat eiendomsreg in beginsel onbeperk is.² Die oorsprong van die eienskap van onbeperktheid is mettertyd ook (verkeerdelik) aan die Romeinse en Romeins-Hollanse reg toegeskryf.³ Onbeperkte eiendomsreg was egter nooit moontlik nie.⁴ Burereggeëls was byvoorbeeld reeds vanuit die staanspoor op die uitoefening van eiendomsreg op grond van toepassing.⁵

¹ Harker JR "The depersonalization of the concept of ownership in contemporary society brought about by the use of title as a security device" (Intreerede Rhodes Universiteit 1987) 1; Pienaar GJ "Ontwikkelings in die Suid-Afrikaanse eiendomsbegrip in perspektief" 1986 **TSAR** 295-308 297; Van der Merwe CG **The Law of Things** (Durban 1987) par 103; Van der Walt 1987 **SALJ** 469.

² Visser DP "The 'absoluteness' of ownership: the SA common law in perspective" 1985 **Acta Juridica** 39-52 42. Hy lê veral ook klem op die feit dat eiendomsreg ironies genoeg reeds tydens die tydperk van die Pandektiste nie onbeperk was nie. Sien ook Pienaar 1986 **TSAR** 295 307.

³ Cowen DV "South African Sectional Titles Act in historical perspective" 1973 **CILSA** 1-38; Delport HJ **Die Suid-Afrikaanse Eiendomspraktijk en die Reg** (Kaapstad 1987) 14-15; Delport HJ en Olivier NJJ **Sakereg Vonnisbundel** (Kaapstad 1985) 135-141; Pienaar 1986 **TSAR** 295; Silberberg H en Schoeman J **The law of Property** (Durban 1983) 162; Van der Merwe CG **Sakereg** (Durban 1989) 169-175; Van der Walt 1987 **SALJ** 469 475; Van Zyl DH **Die Geskiedenis van die Romeins-Hollandse Reg** (Kaapstad 1979) 478; Visser 1985 **Acta Juridica** 39 46-47.

⁴ Van der Walt 1987 **SALJ** 469 477-479.

⁵ Visser 1985 **Acta Juridica** 39 46.

Ander beperkings op eiendomsreg het toegeneem namate sosiale en ekonomiese behoeftes verander en ontwikkel het. Die regsosiologiese belang van eiendomsreg, naamlik dat eiendomsbevoegdhede ook in belang van die res van die gemeenskap uitgeoefen moet word, het 'n groot rol in die omskrywing van die latere en ook die huidige eiendomsbegrip gespeel.¹ Regter MacDonald som die regsosiologiese uitwerking op die uitoefening van eiendomsreg in **King v Dykes**² soos volg op:

The idea which prevailed in the past that ownership of land conferred the right on the owner to use his land as he pleased is rapidly giving way in the modern world to the more responsible conception that an owner must not use his land in a way which may prejudice his neighbours or the community in which he lives, and that he holds his land in trust for future generations. Legislation dealing with such matters as town and country planning, the conservation of natural resources, and the prevention of pollution, and regulations designed to ensure that proper farming practices are followed, all bear eloquent testimony of the existence of this more civilized and enlightened attitude towards the rights conferred by ownership of land.

2.2 *Beperkings op eiendomsreg in die algemeen*

'n Verskeidenheid beperkings op eiendomsreg word tans aangetref.³ Vir doeleindes van dié studie kan beperkings in die algemeen teruggevoer word

¹ Cowen DV "New patterns of landownership: the transformation of the concept of ownership" (Voordrag Universiteit van die Witwatersrand 1984) 7-15 67-72; Delpont **Eiendomspraktyk** 14-15; Pienaar 1986 **TSAR** 295-308; Rabie 1985 **Acta Juridica** 289-313; Van der Walt 1987 **SALJ** 469 474; Visser 1985 **Acta Juridica** 39-52.

² 1971 3 SA 540 (A) 545.

³ Delpont en Olivier **Sakereg Vonnisbundel** 141-198; Rabie 1985 **Acta Juridica** 298 290-304; Silberberg en Schoeman **Law of Property** 162-199. Van der Merwe **Things** par 107 onderskei twee groepe beperkings op eiendomsreg, naamlik beperkings van privaatregtelike en publiekregtelike oorsprong. Beperkings opgelê tydens dorpstigting maak deel van lg kategorie uit.

na erfregtelike, kontraktuele of statutêre oorsprong. Elk hiervan word kortliks in die breë ondersoek.

2.2.1 Erfregtelik van oorsprong

By beperkende voorwaardes wat erfregtelik van oorsprong is, kom fidusiêre bepalings in die algemeen ter sprake.⁹ *Ex testamento* bemaak die erflater die erfgoed aan die *fiduciarius*, wat dit (as eienaar) na afloop van 'n bepaalde termyn of gebeurtenis weer aan die *fidelcommissarius* in eiendomsreg moet oordra. In die proses word die *fiduciarius* se eiendomsreg deur die reg van die *fidelcommissarius* beperk.¹⁰ Die beperking op die *fiduciarius* neem gewoonlik een van twee verskyningsvorme aan. Enersyds kan die *fiduciarius* verhoed word om die erfgoed te vervreem en word sy vervreemdingsbevoegdheid, wat normaalweg as inhoudsbevoegdheid van eiendomsreg voorkom, hom dus ontnem. Andersyds kan 'n beperkte vervreemdingsbevoegdheid hom opgelê word.¹¹ Die testateur kan byvoorbeeld bepaal dat die *fiduciarius* die erfgoed net aan afstammeling van die testateur mag vervreem.¹² Hoewel sy vervreemdingsbevoegdheid hom nie in die geheel ontnem word nie, word daar tog inbreuk gemaak op die beskikkingsbevoegdheid van die *fiduciarius*.

In reaksie op sodanige beperkings ten opsigte van eiendomsreg op onroerende goed, het die wetgewer die **Wet op Opheffing of Wysiging van**

⁹ Corbett MM, Hahlo HR, Hofmeyer GY en Kahn E *The Law of Succession In South Africa* (Kaapstad 1980) 257-334; Van der Merwe NJ en Rowland CJ *Die Suid-Afrikaanse Erfreg* (Pretoria 1987) 310-318.

¹⁰ Cronje DSP "Die aard van die *fidelcommissarius* se reg" 1981 THRHR 85-88; Van der Merwe NJ "*Spes fidelcommissi of lus in personam*" 1965 THRHR 138-141.

¹¹ Corbett, Hahlo, Hofmeyer en Kahn *Law of Succession* 335-377.

¹² Corbett, Hahlo, Hofmeyer en Kahn *Law of Succession* 29-35.

Beperkings op Onroerende Goed 94 van 1965 in die lewe geroep.¹³ Deur hierdie Wet word daar weer beperkings op beperkings geplaas, deurdat daar aan die hof uitdruklik die kompetensie verleen word om beperkings op eiendomsreg op te hef of te wysig.¹⁴ In dié Wet word daar ook 'n beperking op die duur van **fidelcommissa** geplaas.¹⁵ Aan die een kant is daar dus die beperkings op eiendomsreg vanweë testamentêre bepalinge en aan die ander kant weer beperkings op beperkings vanweë statutêre voorskrifte.

2.2.2 Kontraktueel van oorsprong

Beperkende voorwaardes wat in koopkontrakte voorkom en teen die titelaktes van grond geregistreer word, kan taamlik uiteenlopend van aard wees. Slegs beperkende voorwaardes in die *eng* sin word in die verhandeling in besonderhede bespreek. Dit is naamlik beperkende voorwaardes wat teen die titelakte van die bepaalde grondstuk geregistreer word en verband hou met die beplanning, oprigting en regulering van dorpsgeblede (waardeur die grondstukeienaar en opvolgers in titel beperk word in die uitoefening van hul genots- en gebruiksbevoegdheid ten aansien van die erf). In die algemeen (sonder verdere omskrywing of afbakening) kan die volgende as beperkende voorwaardes in die wye sin verstaan word:

- (a) serwitute
- (b) dorpsstigtingsvoorwaardes
- (c) beperkings op vervreemding of ontwikkeling
- (d) deeltitelreëls; en

¹³ Hierdie Wet word in die besonder in Hoofstuk 5 hieronder (5.2.1) bespreek. Die tersaaklike bespreking hier is bloot in die algemeen. Vir doeleindes van hierdie studie word die beperkings opgelê deur **fidelcommissa** nie bespreek nie, maar bloot om volledigheidshalwe genoem.

¹⁴ Aa 2 en 3.

¹⁵ A 6 plaas 'n beperking op die duur van **fidelcommissa** wat na inwerkingtreding van die Wet geskep is, terwyl a 7 maatreëls bevat ten aansien van **fidelcommissa** wat reeds voor inwerkingtreding bestaan het.

(e) huurpagvoorwaardes.¹⁶

Nie net word die volgende eienaar se eiendomsreg daardeur beperk nie, maar raak dit ook enige van sy opvolgers in titel, aangesien alle beperkende voorwaardes in die vorige transportakte weer in die daaropvolgende aktes opgeneem word.¹⁷ Omdat voorwaardes wat gebruiks- en genotsbevoegdhede beperk grootliks die karakter van 'n bepaalde buurt of woonbuurt bepaal, speel dit 'n belangrike rol by die beplanning van woonbuurte.¹⁸ Die probleem is egter om telkens 'n gesonde balans tussen gemeenskapsbelange aan die een kant en eiendomsbevoegdhede van die eienaar aan die ander kant te handhaaf.

¹⁶ Sien in die algemeen Joubert 1960 **THRHR** 174-189.

¹⁷ Ten aansien van persoonlike beperkende voorwaardes verval die beperkings in die algemeen in die volgende gevalle:

1. die dood van die begunstigde;
2. die afloop van 'n (bepaalde) termyn;
3. na afloop van honderd jaar in die geval van 'n regspersoon.

Sien ten aansien van saaklike beperkende voorwaardes Carey Miller DL **The Acquisition and Protection of Ownership** (Kaapstad 1986) 197-198 202; Heyl JWS **Grondregistrasie in Suid-Afrika** (Pretoria 1977) 126-158 in die algemeen; Jones RJM **Conveyancing in South Africa** (Kaapstad 1985) 18-20; Laurens RC **Inleiding tot die Studie van Aktebesorging** (Durban 1984) 47. Sien in die algemeen ten aansien van die aard en kenmerke van die Suid-Afrikaanse akteregistrasiesistelsel Jones RJM "Conveyancing and Deeds' Registration" 1977 **De Rebus** 759-763; Kotzé HA "Die Suid-Afrikaanse grondregistrasie nogmaals onder die loep" 1988 **De Rebus** 145-150; Pienaar GJ "Is die Suid-Afrikaanse akteregistrasiesistelsel nog doeltreffend?" 1986 **De Rebus** 155-160.

¹⁸ Olivier, Pienaar en Van der Walt **Statutêre Sakereg Fisiële beplanning** 10-15.

2.2.3 Statutêre oorsprong

Om die omvang en uitwerking van statutêre beperkende voorwaardes vas te stel, sal telkens na die bepaalde statuut gekyk moet word. Die mate van inbreukmaking op inhoudsbevoegdhede vanuit hierdie kader is omvangryk. Daar is 'n magdom wette wat in 'n mindere of meerdere mate eiendomsreg op onroerende goed beperk.²⁹ Die wette magtig in die algemeen enige voorwaarde wat nodig is om die doel van die wet te bereik.³⁰

Voordat in die besonder na beperkende voorwaardes in die eng sin gekyk gaan word, is dit noodsaaklik om begrippe wat daarmee in verband staan duidelik te omskryf en te onderskei. Die begrippe *eiendomsreg*, *beperkte saaklike regte*, *beperkende voorwaarde* (in eng sin, naamlik dié geregistreer teen die titelakte van die grondstuk) en *dorpstigtingsvoorwaarde* sal bespreek word.

2.3 Omskrywing van eiendomsreg en beperkte saaklike regte

2.3.1 Eiendomsreg

- Eiendomsreg word in verskillende betekenisse en vir verskillende doeleindes angewend en om dié rede is dit nie so maklik om dit te definieer nie."

Daar is verskillende benaderingswyses tot die omskrywing van eiendomsreg. Twee benaderingswyses wat aangetref word, is

²⁹ Delpont **Eiendomspraktik** 8-13; 157-168 in die algemeen.

³⁰ Hierdie tipe beperkings op eiendomsreg val nie in die kader van die verhandeling nie en sal gevolglik nie verder ondersoek word nie.

³¹ Plenaar 1986 **TSAR** 295; Plenaar GJ "Regsosiologie: sentimentele humanisme of nugtere realisme?" 1988 **TSAR** 184-200 192; Silberberg en Schoeman **Law of Property** 162; Van der Walt AJ "Bartolus se omskrywing van *dominium* en die interpretasies daarvan sedert die vyftiende eeu" 1986 **THRHR** 305-321 305; Van Zyl **DH Geskiedenis en Beginsels van die Romeinse Privaatreg** (Durban 1977) 127-128.

- (a) die benadering wat die *aard* van eiendomsreg beklemtoon en
- (b) die benadering wat die *reg* om na goëddunke met 'n saak te handel, beklemtoon.

2.3.1.1 *Beklemtoning van die aard van eiendomsreg*

Dit geskied deur die eienskappe van eiendomsreg te ondersoek en kan op twee moontlike maniere plaasvind:

- (a) deur die onderskeidende *kenmerke*;²² of
- (b) deur die onderskeidende *inhoudsbevoegdheide*²³ voortspruitend uit eiendomsreg te ondersoek.

(a) Onderskeidende kenmerke:²⁴

1. **Abstraktheid.** Ten spyte van die afsplitsing van inhoudsbevoegdheide setel eiendomsreg steeds in die eienaar.²⁵
2. **Volledigheid.** As die eienaar oor al die inhoudsbevoegdheide beskik, beskik hy oor **dominium plenum**. Hy beskik oor **nuda proprietas** as genots- of gebruiksbevoegdheid afwesig is.²⁶

²² Pienaar 1986 **TSAR** 295.

²³ Lewis 1985 **Acta Juridica** 241 242; Van der Walt 1986 **THRHR** 305 309 312.

²⁴ Sien in die algemeen De Beer WV en Rorke RK **Newall's Law and Practice of Deeds Registration** (Durban 1964) 52; Van der Walt AJ "Relatiewe saaklike regte?" 1986 **TSAR** 173-179 173.

²⁵ Eiendomsreg is dus meer as net 'n blote bundel inhoudsbevoegdheide, maar kan tegelykertyd nie los van die inhoudsbevoegdheide onskryf word nie. Sien ook Silberberg en Schoeman **Law of Property** 162.

²⁶ Pienaar 1988 **TSAR** 184 192; Silberberg en Schoeman **Law of Property** 162; Van der Walt 1986 **THRHR** 305-321. Sien ook **Glen v Glen** 1979 2 SA 1113 (T) 1120C.

3. **Elastisiteit.** Beperkte saaklike regte plaas slegs 'n tydelike beperking op eiendomsreg; sodra die beperking verval beskik die eienaar weer oor volle eiendomsreg.²⁷
4. **Eksklusiwiteit.** Daar bestaan 'n besondere regsverhouding tussen die eienaar en sy eiendom. Niemand het meer regte ten aansien van die saak as die eienaar self nie.²⁸
5. **Selfstandigheid.** Eiendomsreg kan sonder die meewerking van 'n ander regsobjek setel.²⁹

(b) **Bevoegdhede waaroor slegs die eienaar beskik:**³⁰

1. **Beskikkingsbevoegdheid.** Die eienaar kan onder andere self besluit wie sy saak kan gebruik of geniet.³¹
2. **Vervreemdingsbevoegdheid.** Slegs die eienaar het hierdie bevoegdheid oor sy saak.³²

²⁷ Lewis 1985 **Acta Juridica** 241 257-258; Sonnekus JC "Oordraagbaarheid en abandonnering van persoonlike diensbaarhede" 1987 **TSAR** 370-378 370; Sonnekus JC en Neels JL "Bevoegdhede van reghebbende van serwituut van weg" 1987 **TSAR** 88-93 88; Van der Merwe **Things** par 104.

²⁸ Lewis 1985 **Acta Juridica** 241; Lewis C "Real rights in land: a new look at an old subject" 1987 **SALJ** 599-615 609; Pienaar 1986 **TSAR** 295; Pienaar 1988 **TSAR** 184 192; Van der Merwe **Things** par 105; Van der Walt 1986 **TSAR** 173 176; Van der Walt 1986 **THRHR** 305 319. Sien ook **Chetty v Naidoo** 1974 3 SA 13 (A) 20 23.

²⁹ Van der Merwe **Things** par 104-106.

³⁰ Hoewel hierdie bevoegdhede uniek aan die eienaar is, moet in gedagte gehou word dat hy (van elk hiervan) afstand kan doen of dit andersins kan beperk.

³¹ Lewis 1985 **Acta Juridica** 241 243-244; Van der Walt 1986 **THRHR** 305 310.

³² Van der Walt 1986 **THRHR** 305 311.

3. Vindikasiebevoegdheid. Dit is naamlik die bevoegdheid van die eienaar om sy saak van enige persoon te vorder.³³

2.3.1.2 *Beklemtoning van die reg om na goeë dunnke te handel*

Die strekwydte van eiendomsreg en hoe dit die eienaar raak, is hier van belang. Die eienaar kan volgens eie goeë dunnke met sy saak handel. Daar moet egter in gedagte gehou word dat beperkings op eiendomsreg volgens hierdie benadering altyd 'n moontlikheid (hoewel nie 'n noodwendigheid nie) is. Die beginsel dat 'n eienaar onbeperk met sy saak kan handel, geld dus nie sonder meer nie, maar moet gekwalifiseer word.³⁴

Eiendomsreg kan dus as die "moederreg" van saaklike regte beskou word.³⁵ Dit word van ander saaklike regte onderskei na aanleiding van

(a) die aantal inhoudsbevoegdhede; en

(b) die wye omvang en inhoud van bogenoemde bevoegdhede.

Van alle saaklike regte verleen dit in beginsel aan die reghebbende (die eienaar) die volledigste en omvangrykste beheer oor sy eiendom wat in bepaalde gevalle en onder bepaalde omstandighede aan beperkings onderhewig gestel kan word.³⁶

³³ **Chetty v Naldoo** 1974 3 SA 13 (A) 20B-D; **Vasco Dry Cleaners v Twycross** 1979 1 SA 603 (A) 615H.

³⁴ Pienaar 1988 **TSAR** 184 192; Van der Walt 1986 **TSAR** 173 174; Van der Walt 1986 **THRHR** 305 321; Visser 1985 *Acta Juridica* 39 47. Sien ook **Glen v Glen** 1979 2 SA 1113 (T) 1120.

³⁵ Silberberg en Schoeman **Law of Property** 162; Sonnekus 1987 **TSAR** 370; Van der Merwe **Sakereg** 215.

³⁶ Delport en Olivier **Sakereg Vonnisbundel** 135-141; Silberberg en Schoeman **Law of Property** 162; Van der Merwe **Sakereg** 346-347. Sien ook **Glen v Glen** 1979 2 SA 1113 (T) 1120; **Regal v African Superslate** 1963 1 SA 102 (A) 106-107.

2.3.2 Beperkte saaklike regte (iura in re aliena)

Wanneer die eienaar van grond 'n reg daarop aan 'n ander persoon verleen, kom daar by registrasie 'n beperkte saaklike reg (**iura in re aliena**) ten gunste van die ander persoon tot stand en vind daar 'n oordrag of vermindering van die eienaar se eiendomsbevoegdhede plaas. 'n **iura in re aliena** sluit ook 'n mate van aanspraak op, of beheer oor die eiendom van 'n ander in.³⁷ Die volgende kategorieë beperkte saaklike regte word onderskei:³⁸

1. Serwitute;
2. Saaklike sekerheidsregte; naamlik
 - verband
 - retensieregte en hipoteke
3. Minerale regte; en
4. Ander beperkte saaklike regte (soos huurpag).

Aangesien beperkende voorwaardes deur regspraak as 'n besondere verskyningsvorm van serwitute uitgekristalliseer het, word serwitute as sodanig hier in die besonder bespreek. Hoewel die ander bogenoemde beperkte saaklike regte ook 'n beperking op eiendomsreg plaas, hou dit in wese nie met beperkende voorwaardes (in eng sin) en dorpsstigtingsvoorwaardes as sodanig verband nie en word dit gevolglik nie in die verhandeling verder ondersoek nie. Bogenoemde uiteensetting is vir volledigheidshalwe weergegee.

2.3.2.1 Serwitute

2.3.2.1.1 Algemeen en definisie

³⁷ Delport en Olivier **Sakereg Vonnisbundel** 6.

³⁸ Olivier, Plenaar en Van der Walt **Statutêre Sakereg Serwitute** 1; Van Aswegen 1981 **LAWSA** 14-17; Van der Merwe **Things** par 45.

'n Serwituut is 'n beperkte saaklike reg wat tot inhoud het bepaalde omskrewe genots- en gebruiksbevoegdhede ten aansien van 'n ander se saak wat aan die bepaalde persoon of grondstuk gebonde is en wat deur die serwituuthouer as reghebbende ten opsigte van 'n omskrewe saak uitgeoefen kan word.³⁹ Die kern is dus dat die reghebbende oor sekere beperkte saaklike regte beskik met die gevolg dat die eienaar se eiendomsreg beperk word.

2.3.2.1.1.1 Kategorieë serwitute

(a) Erfdiensbaarhede (saaklike serwitute) en persoonlike serwitute

In die geval van 'n saaklike serwituut word die dienende erf beswaar ten gunste van die reghebbende (die serwituuthouer) wat eienaar is van die heersende erf.⁴⁰ Alle opeenvolgende eienaars van die dienende erf word daardeur gebind.⁴¹ In geval van persoonlike serwitute word 'n persoon (die grondstukeienaar) se bevoegdhede beperk ten gunste van die reghebbende in sy persoonlike hoedanigheid.⁴²

Die volgende verskille tussen erfdiensbaarhede en persoonlike serwitute kan aangedui word:

1. *Twee erwe* is 'n voorvereiste vir die bestaan van 'n erfdiensbaarheid, terwyl die aantal erwe nie by persoonlike serwitute 'n vereiste is nie.

³⁹ Delpont en Olivier **Sakereg Vonnisbundel** 534; Laurens **Aktebesorging** 81-82; Olivier, Pienaar en Van der Walt **Statutêre Sakereg Serwitute** 1; Silberberg en Schoeman **Law of Property** 380; Van der Merwe **Sakereg** 458-459.

⁴⁰ Neels JL "Erfdiensbaarhede: nut vir die heersende erf" 1988 **TSAR** 527-541 527; Sonnekus 1987 **TSAR** 370 373.

⁴¹ Domanski A "How personal is a personal servitude?" 1988 **SALJ** 205-210 205.

⁴² Delpont en Olivier **Sakereg Vonnisbundel** 503; Domanski 1988 **SALJ** 205; Laurens **Aktebesorging** 82-83.

2. 'n Erfdiensbaarheid is in beginsel ewigdurend, maar 'n persoonlike serwituut word gewoonlik aan die leeftyd van die reghebbende of die afloop van 'n bepaalde termyn gekoppel.
3. By 'n erfdiensbaarheid is die erf en die serwituut onlosmaaklik aan mekaar gekoppel en kan dit alleenlik saam vervreem word. 'n Persoonlike serwituut is in beginsel onvervreembaar.⁴³
4. Die voorwerp van 'n erfdiensbaarheid is altyd onroerend, terwyl 'n persoonlike serwituut 'n roerende of onroerende saak as voorwerp kan hê.

Hoewel die basiese verskille duidelik spreek, is die volgende kenmerke gemeenskaplik aan beide erfdiensbaarhede en persoonlike serwitute:

1. Beide persoonlike serwitute en erfdiensbaarhede is saaklike regte en kan gevolglik deur saaklike remedies afgedwing word (**actio confessoria** en in sekere gevalle ook 'n aksie vir skadevergoeding).
2. **Nomini res sua servit** hou in dat niemand 'n serwituut oor sy eie saak kan verkry nie.
3. Uitoefening van die serwituutbevoegdhede moet redelikerwys (**civilliter modo**) geskied - die maatstaf is die redelike man (**bonus paterfamilias**)-kriterium.⁴⁴

2.3.2.1.2 Erfdiensbaarhede

Erfdiensbaarhede is beperkte saaklike regte wat aan die eienaar van 'n grondstuk omskrewe genots- en gebruiksbevoegdhede ten opsigte van die naburige grondstuk verleen.⁴⁵

⁴³ Olivier, Pienaar en Van der Walt **Statutêre Sakereg Serwitute** 12; Van der Merwe **Sakereg** 460.

⁴⁴ Delport en Olivier **Sakereg Vonnisbundel** 503; Olivier, Pienaar en Van der Walt **Statutêre Sakereg Serwitute** 12; Van der Merwe **Sakereg** 466.

⁴⁵ Laurens **Aktebesorging** 85-86; Neels 1988 **TSAR** 527 527-528; Van der Merwe **Sakereg** 467.

Daar word van die standpunt uitgegaan dat daar nie 'n *numerus clausus* erfdiensbaarhede bestaan nie, maar dat enige erfdiensbaarheid in die lewe geroep kan word as aan die volgende geldigheidsvereistes voldoen word:⁴⁶

1. Die bestaan van twee erwe: 'n heersende erf (*praedium dominans*) en 'n dienende erf (*praedium serviens*). Gepaardgaande hiermee is die *utilitas*-vereiste (die genot en gebruik van die heersende erf moet hierdeur verhoog word) en die *vicinitas*-vereistes (nabuuerskap van die twee erwe).⁴⁷
2. Die serwituut moet 'n *perpetua causa* of 'n permanente grondslag hê - die voordeel moet tot ewigdurende voordeel van die betrokke erf strek.
3. Die stelreël *servitus in faciendo consistere nequit* hou in dat die dienende erfeienaar nie verplig kan word om 'n positiewe verpligting na te kom nie.⁴⁸ Hy kan dus net verplig word om iets te duld of verbied word om iets te doen. *Servitus oneris ferendi* (muurbeswaring) is 'n bekende uitsondering op die reël.⁴⁹ Die eienaar van die dienende erf is in dié gevalle verplig om die muur in stand te hou. Hier kan alleenlik van die verpligting afstand gedoen word as van eiendomsreg op die muur afstand gedoen word.
4. Ondeelbaarheid van erfdiensbaarhede.⁵⁰ Dit hou in dat die mede-eienaars moet meewerk om 'n serwituut te vestig of te verleen: geen mede-eienaar van die heersende erf kan slegs ten gunste van sy aandeel 'n serwituut

⁴⁶ Olivier, Pienaar en Van der Walt *Statutêre Sakereg Serwitute* 14.

⁴⁷ Delpont en Olivier *Sakereg Vonnisbundel* 547-548; Hall CG en Kellaway EA *Servitudes* (Kaapstad 1976) 2; Neels 1988 *TSAR* 527; Silberberg en Schoeman *Law of Property* 392.

⁴⁸ Sien vir volledigheid Jordan RJP "Praedial servitudes: the imposition of positive duties upon the servient owner" 1958 *SALJ* 181-188; Sonnekus 1987 *TSAR* 370 371; *Schwedhelm v Hauman* 1947 1 SA 127 (E); *Van der Merwe v Wiese* 1948 4 SA 8 (K).

⁴⁹ Van der Merwe *Sakereg* 500.

⁵⁰ Van der Merwe *Sakereg* 477-479.

verkry nie en geen mede-eienaar van die dienende erf kan 'n serwituut slegs ten laste van sy aandeel verleen nie."

2.3.2.1.2.1 *Kategorieë erfdiensbaarhede*

Erfdiensbaarhede word tradisioneel onderverdeel in

1. landelike of gronddiensbaarhede; en
2. stedelike of huisdiensbaarhede.³⁹

Die onderskeidingskriterium wat aangewend word is die *aard en aanwending* van die heersende erf en nie die ligging daarvan nie. 'n Landelike diensbaarheid word aangewend vir landboukundige doeleindes en 'n stedelike diensbaarheid gewoonlik vir woon-, kommersiële en besigheidsdoeleindes.⁴⁰ Behalwe vir bogenoemde onderskeid, word die volgende verskille ook aange-tref:⁴¹

1. Landelike diensbaarhede word gewoonlik met tussenposes - soos wat die behoefte daarna ontstaan - uitgeoefen, terwyl stedelike diensbaarhede as 'n reël voortdurend en ononderbroke uitgeoefen word.

³⁹ Van der Merwe **Sakereg** 478. Sien Delpont en Olivier **Sakereg Vonnisbundel** 565 ten aansien van twee uitsonderings op die algemene stelling.

⁴⁰ Delpont en Olivier **Sakereg Vonnisbundel** 535; Olivier, Pienaar en Van der Walt **Statutêre Sakereg Serwitute** 5; Silberberg en Schoeman **Law of Property** 382; Sonnekus 1987 **TSAR** 370; Sonnekus en Neels 1987 **TSAR** 88; Van der Merwe **Sakereg** 479.

⁴¹ Silberberg en Schoeman **Law of Property** 383; Van der Merwe **Sakereg** 479.

⁴² Van der Merwe **Sakereg** 479-480.

2. By landelike diensbaarhede word die *vicinitas*-vereiste streng toegepas.⁸⁶
By sommige stedelike diensbaarhede word aangrensing nie vereis nie, maar is ligging van die twee erwe in dieselfde dorpsgebied voldoende.⁸⁸

Die vernaamste landelike diensbaarhede is die volgende:

1. Die onderskeie serwitute van weg;⁸⁷
2. Waterserwitute; en⁸⁸
3. Die onderskeie weidingserwitute.⁸⁹

Die vernaamste stedelike diensbaarhede is die volgende:

⁸⁶ Daar word in die algemeen vereis dat die twee erwe aangrensend moet wees.

⁸⁸ Van der Merwe **Sakereg** 480.

⁸⁷ Sien in die algemeen Delpont en Olivier **Sakereg Vonnisbundel** 566-575; Silberberg en Schoeman **Law of Property** 383; Sonnekus en Neels 1987 **TSAR** 88; Van der Merwe **Sakereg** 480-484; **Brink v Van Niekerk** 1986 3 SA 428 (T). In die algemeen ressorteer "noodweg" onder die serwitute van weg, hoewel sekere van die skrywers dit as 'n besondere serwituut bespreek. Sien in dié verband Delpont en Olivier **Sakereg Vonnisbundel** 566-575; Silberberg en Schoeman **Law of Property** 383; Van der Merwe **Sakereg** 484-492 en Van der Merwe CG en Lubbe GF "Noodweg" 1977 **THRHR** 11-25.

⁸⁸ Silberberg en Schoeman **Law of Property** 356-358; Van der Merwe **Sakereg** 492-494.

⁸⁹ Sien in die algemeen Silberberg en Schoeman **Law of Property** 386 en Van der Merwe **Sakereg** 497-501. "Trekpad" en "uitspan" word as twee unieke Suid-Afrikaanse serwitute beskou wat ontstaan het vanweë die lang afstande tussen dorpe. Laasgenoemde hou in dat die eienaar van die heersende erf die bevoegdheid het om nie net sy beeste op die dienende erf te laat uitspan nie, maar ook te laat drink en wei.

1. Die servitute van lig en uitsig. Vanweë moderne boueregulasies en ligvoorsiening kom dié servitute nie meer baie voor nie.⁸⁰
2. Servitute van toepassing op die omvang en stewigheid van boukonstruksies:⁸¹

(aa) **Servitus proleclendi protegendive** - servituut van oorsteek en oorhang;

(bb) **Servitus tigni ommittendi** - huisdiensbaarheid van inankering (balke kan in die mure van geboue op die dienende erf ingeanker word);

(cc) **Servitus oneris ferendi** - servituut van muurbeswaring.⁸²

3. Servitute van toepassing op die afvoer van reën- en geutwater:⁸³

(aa) **Servitus stillicidii immittendi** - servituut van drup (afdrup van water vanaf geboue geleë op die heersende erf);

(bb) **Servitus fluminis immittendi** - servituut van waterloop (die aflei van 'n stroom water vanaf die heersende erf);

(cc) **Servitus stillicidii non avertendi vel recipiendi** - servituut van drupvang (dit verhoed dat water op die heersende erf afdrup);

(dd) **Servitus fluminis non avertendi vel recipiendi** - servituut van stroomvang (dit verhoed dat 'n stroom water oor die heersende erf vloei).

'n Verdere tradisionele onderverdeling is dié tussen

1. positiewe; en
2. negatiewe erfdiensbaarhede.⁸⁴

⁸⁰ Van der Merwe **Sakereg** 498.

⁸¹ Van der Merwe **Sakereg** 499-500; Silberberg en Schoeman maak net van hierdie kategorie stedelike erfdiensbaarhede melding - sien **Law of Property** 387.

⁸² Hier rus die plig op die dienende erfelenaar om die muur in stand te hou. Sien 2.3.2.1.2 hierbo.

⁸³ Van der Merwe **Sakereg** 500-501.

⁸⁴ Olivier, Plenaar en: Van der Walt **Statutêre Sakereg Servitute** 5; Van der Merwe

Gronddiensbaarhede is in die algemeen positief deurdat 'n positiewe handeling (*ius faciendi* - 'n direkte fisiese inwerking) op die dienende erf veroorloof word. Huisdiensbaarhede daarenteen is in die algemeen negatief van aard. Die eienaar van die heersende erf het die bevoegdheid om die eienaar van die dienende erf te belet om sekere eienaarsbevoegdhede ten aansien van sy erf te verrig.⁶⁶

2.3.2.1.3 Persoonlike diensbaarhede

Persoonlike diensbaarhede is beperkte saaklike regte wat tot voordeel van 'n bepaalde persoon strek.⁶⁷ Hierdie diensbaarhede is onafskeidbaar aan die persoon van die reghebbende gekoppel en verval as 'n reël by die dood (100 jaar in die geval van 'n regspersoon) of na beëindiging van 'n bepaalde tydperk.⁶⁸

2.3.2.1.3.1 Kategorieë persoonlike diensbaarhede

Soos in die geval van saaklike diensbaarhede is hier ook geen *numerus clausus* nie.⁶⁹

Sakereg 463-464. Silberberg en Schoeman **Law of Property** maak nie hierdie onderskeid nie.

⁶⁶ Olivier, Pienaar en Van der Walt **Statutêre Sakereg Serwitute** 5 wys daarop dat die dienende erfenaar dus hier passief die voortbestaan van 'n bepaalde toestand toelaat.

⁶⁷ Domanski 1988 **SALJ** 205; Laurens **Aktebesorging** 82-84; Neels 1988 **TSAR** 527 529; Olivier, Pienaar en Van der Wall **Statutêre Sakereg Serwitute** 6; Silberberg en Schoeman **Law of Property** 402; Van der Merwe **Sakereg** 506.

⁶⁸ Die basiese verskille tussen erf- en persoonlike diensbaarhede (nl die hoedanigheid van die serwituuthouer) moet deurgans in gedagte gehou word.

⁶⁹ **Willoughby's Consolidated Co v Copthall Stores** 1918 AD 1.

Die tradisionele persoonlike serwitute is vruggebruik (**ususfructus**), gebruik (**usus**) en bewoning (**habitalio**).⁶⁹ Elk het bepaalde geldigheids- en ander vereistes waarop hier nie breedvoerig ingegaan word nie.

1. Vruggebruik. Hierdeur word 'n beperkte saaklike reg deur die eienaar van die saak aan die vruggebruiker verskaf waardeur laasgenoemde die bevoegdheid het om die saak te gebruik en vrugte te trek, maar met behoud van die wese van die saak en die meegaande verpligting om die saak in stand te hou tydens die verloop van die vruggebruik en daarna aan die ware eienaar te besorg. Dit word gewoonlik deur ooreenkoms of deur testament gevestig.⁷⁰
2. Gebruik. Dit is 'n beperkte saaklike reg wat tot inhoud het die bevoegdheid om 'n ander se saak tot voordeel van die reghebbende en sy huisgenote te gebruik, met behoud van die wese van die saak.⁷¹
3. Bewoning. Dit is 'n beperkte saaklike reg wat tot inhoud het die bevoegdheid om saam met huisgenote die woning van 'n ander te bewoon met behoud van die saak.⁷²

Naas bogenoemde tradisionele persoonlike serwitute word in die algemeen ook die volgende onderskei:

1. **Servitutes irregulares.** Hierdie serwitute lyk soos erfdiensbaarhede, maar word nie ten gunste van 'n heersende erf nie, maar 'n bepaalde persoon

⁶⁹ Laurens **Aktebesorging** 83; Olivier, Pienaar en Van der Walt **Statutêre Sakereg Serwitute** 10-11; Van der Merwe **Sakereg** 506.

⁷⁰ Sien in die algemeen Delpont en Olivier **Sakereg Vonnisbundel** 576-587; Silberberg en Schoeman **Law of Property** 402-407; Van der Merwe **Sakereg** 508-520; Van der Merwe en Rowland **Erfreg** 316-317.

⁷¹ Delpont en Olivier **Sakereg Vonnisbundel** 587; Silberberg en Schoeman **Law of Property** 405; Van der Merwe **Sakereg** 521-523.

⁷² Delpont en Olivier **Sakereg Vonnisbundel** 588-589; Silberberg en Schoeman **Law of Property** 405; Van der Merwe **Sakereg** 523-524.

gevestig.⁷³ Basies is die onderskeid daarin geleë dat in hierdie geval, anders as in die geval van normale persoonlike diensbaarhede, inderdaad twee erwe ter sprake kom. Die regte wat hieruit voortspruit, kom egter die serwituuthouer in sy persoonlike hoedanigheid toe.

2. Verskeie beperkte saaklike regte wat persoonlike serwitute is. Voorbeelde hiervan is uiteenlopend.⁷⁴

2.3.2.1.4 Publieke diensbaarhede

Deur publieke diensbaarhede word bepaalde genots- en gebruiksbevoegdhede aan die publiek in die algemeen verleen.⁷⁵ Omdat hier 'n saak ter sprake is wat diensbaar gestel word, hou dit verband met serwitute. Publieke diensbaarhede kan egter nóg as erf- nóg as persoonlike diensbaarhede geklassifiseer word. Vanweë die feit dat twee erwe nie hier aangetref word nie, kom erfdiensbaarhede nie ter sprake nie en omdat die regte ook nie van die bestaan van 'n enkele individu afhanklik is nie (dit kom die publiek in die algemeen toe), kan dit ook nie as persoonlike serwitute geklassifiseer word nie.

⁷³ Delpont en Olivier **Sakereg Vonnisbundel** 575; Van der Merwe **Sakereg** 507. **Willoughby's Consolidated Co v Copthall Stores** 1918 AD 1 dien as grondslag vir hierdie uitbreiding op persoonlike regte deurdat beslis is dat die klasse persoonlike regte nie geslote of beperk is nie. Sien vir 'n bespreking van dié saak Reinsma M **Het onderskeid tussen zakelijke en persoonlijke rechten met betrekking tot onroerend goed in het Zuid Afrikaanse Recht** (LLD-proefschrift Amsterdam 1970) 54-58 63-71.

⁷⁴ Oa die bevoegdheid om 'n spoor (**Texas v Cape Town Municipality** 1926 AD 467) en ondergrondse elektriese kables (**Smit v Die Meester** 1959 4 SA 13 (T)) aan te lê. Sien ook Delpont en Olivier **Sakereg Vonnisbundel** 575-576; Olivier, Pienaar en Van der Walt **Statutêre Sakereg Serwitute** 6.

⁷⁵ Delpont en Olivier **Sakereg Vonnisbundel** 671; Olivier, Pienaar en Van der Walt **Statutêre Sakereg Serwitute** 54; Van der Merwe **Sakereg** 544.

Tans word publieke diensbaarhede merendeels deur wetgewing in die lewe geroep,⁷⁶ hoewel daar verskeie ander ontstaanswyses is:

1. **Vetustas** (onheuglike gebruik). Hierdie leerstuk hou in dat daar 'n weerlegbare vermoede ontstaan dat die publiek regte kragtens 'n geldige regsgrond uitoefen indien die aanspraakmaker kan bewys dat die publiek regte sedert "onheuglike tyd" uitgeoefen het. Om met hierdie leerstuk te slaag, moet die aanspraakmaker twee aspekte bewys:⁷⁷
 - (a) Dat die reg vir 'n baie lang tyd ononderbroke uitgeoefen is; en⁷⁸
 - (b) dat geen kennis of inligting omtrent 'n ander toedrag van sake in menseheugenis bestaan nie.⁷⁹
2. Deur die voorbehoud van 'n publieke diensbaarheid in die toekenning van staatsgrond aan 'n individu.⁸⁰
3. Registrasie van publieke diensbaarhede deur die registrasie van 'n notariële akte wat deur die eienaar van die beswaarde grond onderteken is.⁸¹

⁷⁶ Verskeie wette en ordonnansies verleen wye bevoegdhede aan onder andere die Staatspresident en die Administrateurs van die onderskeie provinsies om publieke diensbaarhede daar te stel.

⁷⁷ Van der Merwe **Sakereg** 547.

⁷⁸ In die huidige Suid-Afrikaanse reg word tans aanvaar dat 30 jaar voldoende is - sien in dié verband Delpont en Olivier **Sakereg Vonnisbundel** 671; Olivier, Pienaar en Van der Walt **Statutêre Sakereg Serwitute** 55; Van der Merwe **Sakereg** 548.

⁷⁹ Wat hierdie aspek betref, het R Hall in **Nel v Louw** 1955 1 SA 107 (K) 110-111 bevind dat "menslike heugenis nie so ver strek om die omstandighede wat dié toestand van sake in die lewe geroep het te kan vasstel nie". Dit hou in dat die vermoede weerlê kan word deur te bewys dat die gebruik wel sy oorsprong in menseheugenis het.

⁸⁰ Delpont en Olivier **Sakereg Vonnisbundel** 672; Olivier, Pienaar en Van der Walt **Statutêre Sakereg Serwitute** 55; Van der Merwe **Sakereg** 548.

⁸¹ A 65(1) van die **Registrasie van Aktes Wet** 47 van 1937. Aangesien die algemene

4. Registrasie van 'n openbare pad of deurgang in 'n onderverdelingsakte.⁸²
5. By wyse van 'n testament.
6. Deur toewyding aan die publiek (**dedication to the public**). Hierdie is 'n Engelsregtelike beginsel waarna in sekere dicta as 'n ontstaanswyse verwys is.⁸³

2.3.2.1.5 Vestiging van servitute

Servitute word normaalweg in die lewe geroep deur 'n ooreenkoms tussen elenaars van die heersende en dienende erwe.⁸⁴

Inter alia hou die ooreenkoms servituutregte vir die partye in,⁸⁵ maar as saaklike reg kom dit deur registrasie,⁸⁶ hetsy deur die voorbehoud van 'n reg ooreenkomstig artikel 76 van die **Registrasie van Aktes Wet 47 van 1937**,⁸⁷ hetsy deur notariële akte (artikel 65 van dié Wet ten opsigte van persoonlike diensbaarhede en artikel 75 ten aansien van erfdiensbaarhede) tot stand. Vir

publiek hierdeur geraak word, word nie vereis dat die akte ook deur die begunstigdes onderteken moet word nie.

⁸² Art 65 (1) van die **Registrasie van Aktes Wet 47 van 1937**.

⁸³ **Wilhelm v Norton** 1935 EDL 143 164; **Tauber v Venter** 1938 EDL 82 91 en **Nel v Louw** 1955 1 SA 107 (K) 113.

⁸⁴ Delport en Olivier **Sakereg Vonnisbundel** 590-594 In die algemeen; Olivier, Pienaar en Van der Walt **Statutêre Sakereg Servitute** 8; Silberberg en Schoeman **Law of Property** 388; Van der Merwe **Sakereg** 525-534.

⁸⁵ Delport en Olivier **Sakereg Vonnisbundel** 594-606.

⁸⁶ Sien in die algemeen Heyl **Grondregistrasie** 59-60.

⁸⁷ Heyl **Grondregistrasie** 57-59.

registrasie word 'n **lusta causa** (koop-, ruil- of skenkingskontrak) vereis.⁸⁸ Uit die **lusta causa** word die bedoeling om 'n serwituut daar te stel, afgelei.⁸⁹

Naas registrasie (die belangrikste manier waarop serwitute in die Suid-Afrikaanse reg gevestig word), kan dit ook deur die volgende maniere in die lewe geroep word:

1. Verjaring.⁹⁰
2. Statutêre bepalings.⁹¹ Afhangende van die besondere bepaling kan registrasie in sekere gevalle steeds vereis word.⁹²
3. Hofbevel.⁹³
4. Toekenning vanaf staatsweë.⁹⁴

2.3.2.1.6 Toenietgaan van serwitute

⁸⁸ Sien in die algemene Carey Miller **Ownership** 167-168. Van der Merwe **Sakereg** 304 verklaar dat daar meningsverskil oor die vraag of die **lusta causa**-vereiste nie reeds in die vereiste van 'n eiendomsoordragsbedoeling opgeneem is nie, bestaan.

⁸⁹ Heyl **Grondregistrasie** 63-67.

⁹⁰ Sien in die algemeen Delport en Olivier **Sakereg Vonnisbundel** 606-621; Olivier, Pienaar en Van der Walt **Statutêre Sakereg Serwitute** 19-23; Silberberg en Schoeman **Law of Property** 388-390; Van der Merwe **Sakereg** 530-534.

⁹¹ Olivier, Pienaar en Van der Walt **Statutêre Sakereg Serwitute** 23-40; Silberberg en Schoeman **Law of Property** 388; Van der Merwe **Sakereg** 534.

⁹² Denoon GG "Deeds" 1979 **LAWSA** vol 7 par 150.

⁹³ Olivier, Pienaar en Van der Walt **Statutêre Sakereg Serwitute** 8. Noodweg word hier in gedagte gehou. Van der Merwe **Sakereg** 491 is van mening dat daar onsekerheid bestaan of dit werklik nodig is om 'n noodweg te registreer om saaklike werking daaraan te verleen.

⁹⁴ Olivier, Pienaar en Van der Walt **Statutêre Sakereg Serwitute** 8.

In beginsel is erfdiensbaarheid ewigdurend, maar verval tog op die volgende wyses:

1. Onmoontlikwording van uitvoering. Die onmoontlikwording moet van permanente aard wees en tree gewoonlik in wanneer die dienende of die heersende erf vernietig of verwoes word.⁶⁵
2. Vermenging (**confusio** by erfdiensbaarheid en **consolidatio** by persoonlike diensbaarheid). Serwitude word in hierdie gevalle beëindig vanweë die stelreël **nulli res sua servit**, wat bepaal dat niemand 'n serwituuthouer oor sy eie grondstuk mag wees nie. Of die serwituut na skeiding outomaties heringestel word, sal van die omstandighede in die besondere geval afhang.⁶⁶
3. Bevrydende verjaring. Die **Verjaringswet** 18 van 1943 maak nie vir bevrydende verjaring voorsiening nie en daarom geld die gemenerereg ten aansien van serwitude wat voor die inwerkingtreding van die **Verjaringswet** 68 van 1969 op 1 Desember 1970 gevestig is.⁶⁷ Hierdie Wet maak in artikels 7 en 8 vir die verval van serwitude deur verjaring voorsiening. Die verjaringstermyn is 30 jaar.⁶⁸
4. Afstanddoening (**abandonment, waiver**). Die eienaar van die heersende erf doen afstand ten gunste van die eienaar van die dienende erf waardeur

⁶⁵ Olivier, Pienaar en Van der Walt **Statutêre Sakereg** Serwitude 41; Silberberg en Schoeman **Law of Property** 401; Van der Merwe **Sakereg** 535.

⁶⁶ Sien veral Van der Merwe **Sakereg** 536-537.

⁶⁷ Delport en Olivier **Sakereg Vonnisbundel** 642-643 sit die gemeenregtelike posisie soos volg uiteen:

(a) Positiewe serwitude verval na die voorgeskrewe termyn van **non usus** (nie-uitoefening van bevoegdhede).

(b) Negatiewe serwitude verval na die voorgeskrewe termyn van **contra usus** (optrede strydig met die aard van negatiewe serwitude) aan die kant van die eienaar van die dienende erf.

(c) Die gemeenregtelike tydperk was 33 en een derde jaar.

⁶⁸ Silberberg en Schoeman **Law of Property** 399-400; Van der Merwe **Sakereg** 539-540.

laasgenoemde onbeperkte eiendomsreg verkry.⁹⁹ Afstanddoening kan stilswyend of uitdruklik plaasvind. Om teenoor derdes afdwingbaar te wees, word in die algemeen kansellasië van die geregistreerde serwituut vereis.¹⁰⁰

5. Vervulling van voorwaarde en verval van termyn.¹⁰¹ In beginsel word aanvaar dat erfdiensbaarhede ewigdurend is, maar tans word daar statutêr voorsiening gemaak dat serwitute onderhewig aan 'n ontbindende voorwaarde of termyn geskep kan word.¹⁰² Met afloop van die termyn of plaasvind van die gebeurtenis, verval die serwituut.
6. Nie-nakoming van serwituutvoorwaardes. Wanneer bepaalde ooreengekome periodieke betalings nie nagekom is nie, kan die vertener aansoek doen om rojering van die serwituut.¹⁰³

2.3.3 Beperkende voorwaardes in die eng sin

Beperkende voorwaardes (**restrictive conditions, covenants**) in die eng sin word in die algemeen as 'n tipiese Suid-Afrikaanse verskynsel beskou wat nou saamhang met die oprigting van nuwe dorpsgebiede.¹⁰⁴ Hierdie voorwaardes

⁹⁹ Olivier, Pienaar en Van der Walt **Statutêre Sakereg Serwitute** 41-42; Van der Merwe **Sakereg** 537-539.

¹⁰⁰ Jones **Conveyancing** 247; Van der Merwe **Sakereg** 537-539. 'n Serwituut kan deur 'n notarieël verlyde ooreenkoms en kansellasië beëindig word.

¹⁰¹ Delpont en Olivier **Sakereg Vonnisbundel** 647; Olivier, Pienaar en van der Walt **Statutêre Sakereg Serwitute** 43; Van der Merwe **Sakereg** 536.

¹⁰² Aa 75 van 76 van die **Registrasie van Aktes Wet** 47 van 1937.

¹⁰³ A 90 van die **Registrasie van Aktes Wet** 47 van 1937. Delpont en Olivier **Sakereg Vonnisbundel** 647; Olivier, Pienaar en Van der Walt **Statutêre Sakereg Serwitute** 43. Sien ten aansien van persoonlike serwitute Sonnekus 1987 **TSAR** 370-378.

¹⁰⁴ Sien in die algemeen Joubert 1960 **THRHR** 174-189; Olivier, Pienaar en Van der Walt **Statutêre Sakereg Serwitute** 7 *Fisiese Beplanning* 10; Van der Merwe **Sakereg** 501. Palvich 1978 **SALJ** 107 lê veral klem daarop dat beperkende voorwaardes

word in die titelaktes van erwe binne 'n bepaalde dorpsgebied deur die oorspronklike dorpselenaar of dorpsontwikkelaar opgelê. Aangesien dit die genots- en gebruiksbevoegdheid van die grondeienaar raak, word sy **dominium** hierdeur ingekort.¹⁰⁰ Registrasie van beperkende voorwaardes vestig wederkerige verpligtinge ten gunste en ten laste van alle erwe wat deel van die bepaalde dorpskema uitmaak, hoewel uit die titelakte nie altyd spesifiek blyk wie die reghebbende is nie.¹⁰¹ Wat die regs aard betref, word saaklike en persoonlike beperkende voorwaardes onderskei:¹⁰²

1. Saaklike beperkende voorwaardes word ten gunste van al die erfeienaars (in hul hoedanigheid as grondstakeienaars) wat deel van die dorpskema uitmaak, opgelê en kan deur enige van die erfeienaars afdwing word.¹⁰³
2. Persoonlike beperkende voorwaardes word ten gunste van die dorpsontwikkelaar/eienaar in sy persoonlike hoedanigheid opgelê en kan as 'n reël slegs deur hom afdwing word.¹⁰⁴

geregistreer in titelaktes 'n manier is waardeur grondbeheer plaasvind en dat dit in dié hoedanigheid 'n soortgelyke funksie as sonering het. Sien die bespreking by 2.2 hierbo.

¹⁰⁰ **Alexander v Johns** 1912 AD 431 444; **Ex Parte Gold** 1956 2 SA 642 (T); Carey Miller **Ownership** 209-210; Delpont en Olivier **Sakereg Vonnisbundel** 653; Silberberg en Schoeman **Law of Property** 408.

¹⁰¹ **Ex Parte Gold** 1956 2 SA 642 T op 647; **Ex Parte Jerrard** 1934 WLD 87 op 95; **Malan v Ardconnel Investments** 1988 2 SA 12 (A) 37; Delpont en Olivier **Sakereg Vonnisbundel** 657; Reinsma **Zakelijke en Persoonlijke Rechten** 74-75; Van der Merwe **Sakereg** 502-503.

¹⁰² **Malan v Ardconnel Investments** 1988 2 SA 12 (A).

¹⁰³ In die algemeen word na hierdie beperkende voorwaardes as saaklike servitute verwys, hoewel dit in wese nie aan al die eienskappe daarvan voldoen nie. Dit is in besonder die oogmerk van die studie om onder andere die wese van beperkende voorwaardes te bepaal.

¹⁰⁴ Na registrasie van hierdie persoonlike reg bly dit persoonlik en word dit nie saaklik

Die inhoud en strekwydte van beperkende voorwaardes is wyd uiteenlopend en kan bykans enige vorm aanneem. In 'n groot mate word die besondere bepaling egter deur die aanwendingsoogmerke van die dorpskema bepaal. Die beding ten behoeve van 'n derde word in die algemeen as die oprigtingskonstruksie van hierdie voorwaardes beskou. Hierdie kontraktuele verhouding hou na registrasie vir die kontrakspartye besondere verpligtinge in.

Hier is dus 'n besondere beperking op eiendomsreg ter sprake:

1. Reeds met die aankoop van die erf is daar beperkende maatreëls in die titelakte geregistreer ten opsigte waarvan die erfkoper geen inspraak gehad het nie, deurdat hy nie 'n onderhandelende party tot die beperkende voorwaarde was nie (ten aansien van beide persoonlike en saaklike beperkende voorwaardes);
2. Deur hierdie beperking kan die erfeienaar verplig of verhoed word om sekere dinge te doen of nie te doen nie (ten aansien van beide persoonlike en saaklike beperkende voorwaardes);
3. Die erfeienaar word egter nie net daardeur belas nie, maar word tegelykertyd ook daardeur bevoordeel, aangesien ander erfeienaars (gewoonlik die bure) onder dieselfde verpligtinge geplaas word (ten aansien van saaklike beperkende voorwaardes);
4. Enige van die erfeienaars wat deel van dieselfde skema uitmaak, kan toesien dat die ander sy verpligtinge nakom (ten aansien van saaklike beperkende voorwaardes);¹¹⁰
5. Hoewel die erwe gewoonlik nabygeleë is, is dit nie 'n vereiste nie en kan 'n erfeienaar in 'n ander gedeelte van die dorp steeds toesien dat verpligtinge nagekom word, mits die erwe deel van een bepaalde skema uitmaak en minstens in dieselfde dorp geleë is (ten aansien van saaklike beperkende voorwaardes);

nie. Silberberg en Schoeman **Law of Property** 406; **Hollins v Registrar of Deeds** 1904 TS 603; **Lorentz v Melle and Others** 1987 3 SA 1044 (T).

¹¹⁰ Daar word sekere vereistes vir **locus standi** gestel waarna hieronder in meer besonderhede gekyk sal word. **Elliston v Reacher** 1908 2 Ch D 374; **Ex Parte Will Hare** 1958 4 SA 416 (K); **Norbeck v Rand Townships Registrar** 1948 2 SA 1037 (W).

6. Soms is die belasting van die een erfeienaar nie tot voordeel van 'n ander erfeienaar nie, maar wel tot voordeel van die dorpsontwikkelaar wat oorspronklik al die erwe besit het. Hy sien gevolglik toe dat die erfeienaars verpligtinge nakom (ten aansien van persoonlike beperkende voorwaardes).

2.3.4 Dorpstigtingsvoorwaardes

Beperkende voorwaardes word maklik met dorpstigtingsvoorwaardes verwar. Dit is gevolglik ook die oogmerk van die studie om te poog om hierdie verwarring sover moontlik uit te skakel.

Dorstigtingsvoorwaardes is by die oprigting en stigting van nuwe dorpe ter sprake.¹¹¹ Die besondere dorpstigtingsprosedures word statutêr en deur die onderskeie provinsiale ordonnansies gereël.¹¹²

Dit staan die Administrateur van 'n provinsie vry om voor proklamasie verpligtinge neer te lê. Voor sodanige proklamasie sluit die dorpsontwikkelaar en die betrokke Plaaslike Owerheid gewoonlik 'n kontrak betreffende:

1. die onderneming van die dorpsontwikkelaar om die stigtingsvoorwaardes na te kom; en
2. waarborge om die nakoming van bogenoemde te verseker.¹¹³

Dit is egter die proklamasie van nuwe dorpe 'as sodanig wat die dorpstigtingsvoorwaardes beliggaam. Dit maak deel van die proklamasie uit en word gewoonlik deur die Administrateur, in ooreenstemming met die betrokke

¹¹¹ **Palm Fifteen v Cotton Tail Homes** 1978 2 SA 872 (A). Sien in die algemeen *Jones Conveyancing* 229-235.

¹¹² **Malan v Ardconnel Investments** 1988 2 SA 12 (A) 39; **Peri-Urban Areas Health Board v Breet** 1958 3 SA 783 (T) 787.

¹¹³ **Ex Parte Roodepoortse Stadsraad** 1964 4 SA 306 (T); **Norton District Tobacco Warehouse v Skea** 1962 1 SA 709 (SR); **Oertel v Direkteur van Plaaslike Bestuur** 1983 1 SA 354 (A) 375.

Plaaslike Owerheid en Dorperaad, opgelê. Hierdeur word daar 'n verpligting op die dorpsontwikkelaar geplaas om iets te doen (betaling van gelde of lewering van dienste) of iets nie te doen nie.¹¹⁴ Hierdie verpligtinge word in beginsel tot voordeel van die "stadsraad", maar tot eindelijke voordeel van die inwoners as 'n geheel opgelê.

Oor die besondere regs aard van stigtingsvoorwaardes is daar onsekerheid.¹¹⁵ Dorpsstigtingsvoorwaardes vertoon eienskappe van onder meer ondergeskikte wetgewing, kontrakverpligtinge, publiekregtelike vorderingsregte en word selfs met serwitute verwar. Die volgende slaan egter vas:

1. Hierdie verpligtinge word tydens oprigting van nuwe dorpe opgelê.
2. Dit is verpligtinge wat persoonlik op die dorpsontwikkelaar geplaas word.
3. Die Administrateur in samewerking met die betrokke Plaaslike Owerheid en Dorperaad lê die verpligtinge op.
4. Hierdie verpligtinge maak deel van die proklamasie van 'n dorpsgebied uit.
5. Dit is nie saaklike laste nie en vind gevolglik nie neerslag in die titelaktes van erwe nie.

¹¹⁴ Oertel v Direkteur van Plaaslike Bestuur 1983 1 SA 354 (A).

¹¹⁵ Aan hierdie aspek word in Hoofstuk 4 hieronder in die besonder aandag gegee; sien 4.11.

3. HOOFSTUK 3: DIE REGSAARD VAN BEPERKENDE VOORWAARDES

3.1 *Inleiding*

Oor die presiese regsaaard van beperkende en dorpsstigtingsvoorwaardes onderskeidelik bestaan daar nog nie duidelikheid nie. In die algemeen word beperkende voorwaardes¹ as serwitêre belastings beskou.² Die hoedanigheid van die persoon wat deur die beperking bevoordeel word, sal bepaal of die beperkende voorwaarde as 'n saaklike of persoonlike serwituut beskou word.³

3.2 *Beperkende voorwaardes in die eng sin*

Dit is die oogmerk van hierdie Hoofstuk om die regsaaard van beperkende voorwaardes te bepaal en aanverwante aangeleenthede te bespreek.

¹ Die bespreking geskied aan die hand van beperkende voorwaardes in die *eng sin*. Hieronder word verstaan daardie beperkende voorwaardes aangetref in die titelaktes van erwe in die algemeen geleë in dorpsgebiede wat met die stigting, ontwikkeling en regulering van dorpsgebiede verband hou en waardeur die genot en gebruik van die grond beperk word. Swart dorpe, plaasgrond en ander grondstukke word vir doeleindes van hierdie studie uitgesluit, asook ander beperkende voorwaardes op dorpserwe wat nie met die beplanning en regulering verband hou nie, bv erfregtelike en testamentêre beperkings.

² Delpont en Olivier **Sakereg Vonnisbundel** 654; Joubert 1960 THRHR 174 184-185; Olivier, Pienaar en Van der Walt **Statutêre Sakereg Fisiese Beplanning** 10; Silberberg en Schoeman **Law of Property** 408; Van der Merwe **Sakereg** 502; **Ex Parte Johannesburg Diocesan Trustees** 1936 TPD 21 24; **Ex Parte Jerrard** 1934 WLD 87; **Malan v Ardconnel Investments** 1988 2 SA 12 (A) 39D.

³ Sien in die algemeen **Administrator Transvaal v Lotz** 1960 2 SA 135 (T); **Cohen v Verwoerdburg Town Council** 1983 1 SA 334 (A); **Ex Parte Mackensie** 1960 1 SA 793 (W); **Oertel v Direkteur Plaaslike Bestuur** 1983 1 SA 354 (A); **Peri-Urban Areas Health Board v Estate Breet** 1958 3 SA 783 (T).

3.2.1 Omskrywing

Beperkende voorwaardes is daardie voorwaardes opgelê deur die aanvanklike dorpselenaar of -ontwikkelaar wat teen die titelaktes (van erwe geleë binne dieselfde dorpsgebied) geregistreer word om sodoende 'n beperking op die genot en gebruik van die erwe te plaas.⁴ Dit is dus in die eerste instansie 'n beperking op die **dominium plenum** van die grondeienaar, opgelê deur die oorspronklike grond- of dorpsontwikkelaar sodat die genots- en gebruiksbevoegdheid van die elenaar aangetas word.⁵

3.2.2 Saaklike en persoonlike beperkende voorwaardes

Die Suid-Afrikaanse reg tref 'n onderskeid tussen saaklike en persoonlike servitute enersyds en saaklike en persoonlike beperkende voorwaardes andersyds.⁶ Omdat die regskonstruksie en veral die gevolge wat geheg word aan bogenoemde beperkende voorwaardes verskil, is dit nodig om saaklike en beperkende voorwaardes van mekaar te onderskei.

Daar word algemeen aanvaar dat 'n persoonlike beperkende voorwaarde daargestel word wanneer die beperking ten gunste van die dorpselenaar of -ontwikkelaar opgelê word.⁷ Word die beperking ten gunste van (’n) ander

⁴ Delport en Olivier **Sakereg Vonnishundel** 653; Hall en Kellaway **Servitudes** 107; Joubert 1960 **THRHR** 174; Maasdorp en Hall **Law of Property** 155; Silberberg en Schoeman **Law of Property** 408; Van der Merwe **Sakereg** 501.

⁵ Hall en Kellaway **Servitudes** 107; Joubert 1960 **THRHR** 174.

⁶ Delport en Olivier **Sakereg Vonnishundel** 653-654; Hall en Kellaway **Servitudes** 107-109; Joubert 1960 **THRHR** 174; Olivier, Plenaar en Van der Walt **Statutêre Sakereg Fisiese Beplanning** 10, **Servitute** 3-4; Silberberg en Schoeman **Law of Property** 408; Van der Merwe **Sakereg** 458-459 503-504. Sien ook die bespreking by 2.3.2.1 in Hoofstuk 2 hierbo.

⁷ Sien in die algemeen Hall en Kellaway **Servitudes** 108; Joubert 1960 **THRHR** 174 188-189; Van der Merwe **Sakereg** 504.

grondstuk(ke) opgelê, word aanvaar dat dit 'n saaklike beperkende voorwaarde daarstel.⁸

In essence it is therefore always either a praedial or personal servitude.⁹

Slegs diegene ten gunste van wie (in persoonlike hoedanigheid of in hoedanigheid van elenaar van die heersende erf) die beperking opgelê is, is kompetent om toe te sien dat die beperking nagekom en in stand gehou word.¹⁰ By persoonlike beperkende voorwaardes beskik die oorspronklike dorpsontwikkelaar of -elenaar gevolglik oor die nodige *locus standi*.¹¹ In die geval van saaklike beperkende voorwaardes verskil die posisie in dié opsig deurdat registrasie van die beperking wederkerige servitude vestig ten gunste en ten laste van alle erwe wat deel van die bepaalde dorpskema uitmaak.¹² Erwe wat deur so 'n beperking geraak word, is dus gelykertyd dienende en heersende

⁸ Sien in die algemeen Joubert 1960 **THRHR** 174 181-187; Silberberg en Schoeman **Law of Property** 408-410; Van der Merwe **Sakereg** 503. Hierby moet in gedagte gehou word dat opvolging in titel van toepassing is, aangesien die (saaklike) beperkende voorwaarde teen die titelaktes van al die betrokke erwe geregistreer word. In effek word die *grond* as sodanig belas en bly die beperking van krag al verwissel die grondstuk van elenaars.

⁹ Silberberg en Schoeman **Law of Property** 408.

¹⁰ Sien in die algemeen Hall en Kellaway **Servitudes** 107-109; Joubert 1960 **THRHR** 174 184; **Alexander v Johns** 1912 AD 431; **Cannon v Picadilly Mansions** 1934 WLD 191; **Dadoo v Krugersdorp Municipal Council** 1920 AD 530 541; **E P Cliffside Flats** 1941 (K) 449.

¹¹ **Ex Parte Ewenwel** 1937 WLD 1; **Ex Parte Jerrard** 1934 WLD 87 96; **Ex Parte Messaris and Anastasiou** 1946 CPD 233; **Ex Parte Parow Municipality** 1942 CPD 316; **Ex Parte Steinberg** 1940 CPD 1; **Norbeck v Rand Township Registrar** 1984 1 SA 1037 (W) 1043.

¹² Hall en Kellaway **Servitudes** 107; Joubert 1960 **THRHR** 174 183; **Malan v Ardconnel Investments** 1988 2 SA 12 (A). Die rol wat die dorpskema telkens speel, word by 3.2.6 hieronder meer volledig bespreek.

erwe.¹³ Die onderskeie grondeienaars in hul hoedanigheid van erfeienaars van die grondstukke ten gunste waarvan die beperking wederkerig opgelê is, het by saaklike beperkende voorwaardes die kompetensie om nakoming van die beperking af te dwing.¹⁴

Vanweë die besondere registrasiewyse van beperkende voorwaardes (as servitute) in die geval van dorpsgebiede, is dit soms moeilik om te bepaal of dit 'n saaklike of 'n persoonlike beperkende voorwaarde is.¹⁵ Registrasie van die beperking vind in die akte van die dienende erf plaas sonder om te vermeld welke persoon (in persoonlike hoedanigheid of in sy hoedanigheid van grondstukelenaar) reghebbende is.¹⁶ Die rede vir hierdie besondere registrasiewyse van beperkende voorwaardes hou verband met die feit dat beperkende voorwaardes as 'n besondere soort servituut beskou word.¹⁷ In die Suid-Afrikaanse reg is dit voldoende vir registrasiedoeleindes om 'n servituut teen die titelakte van die dienende grond te registreer sonder dat

¹³ Delpont en Olivier **Sakereg Vonnisbundel** 659-660; Hall en Kellaway **Servitudes** 107-108; Joubert 1960 **THRHR** 174 183; Silberberg en Schoeman **Law of Property** 410; Van der Merwe **Sakereg** 501; **Alexander v Johns** 1912 AD 431 443; **Dadoo v Krugersdorp Municipal Council** 1920 AD 530 532; **Hattingh v Robertson** 1904 21 SC 273 276.

¹⁴ Die kwessie aangaande **locus standi** word by 3.2.4 in meer besonderhede bespreek.

¹⁵ Delpont en Olivier **Sakereg Vonnisbundel** 654; Heyl **Grondregistrasie in Suid-Afrika** 57; Jones **Conveyancing** 247; Joubert 1960 **THRHR** 174 176; Van der Merwe **Sakereg** 502.

¹⁶ Delpont en Olivier **Sakereg Vonnisbundel** 654; Heyl **Grondregistrasie in Suid-Afrika** 57-59; Joubert 1960 **THRHR** 174 176; Van der Merwe **Sakereg** 358; **Consistory of Steytleville v Bosman** 1893 10 SC 67 69; **Ex Parte Jerrard** 1934 WLD 87 95; **Ex Parte Will Hare** 1958 4 SA 416 (K) 418.

¹⁷ Sien in die algemeen Laurens **Aktebesorging** 47-49.

die serwituut in die titelakte van die heersende erf vermeld hoef te word.¹⁹ Hierdie prosedure is onvermydelik oorgedra op die registrasie van beperkende voorwaardes.²⁰

Uit die titelakte alleen kan dus nie afgelei word of die beperkende voorwaardes slegs ten gunste van die oorspronklike verkoper of ook ten gunste van die ander erfeienaars (en hul opvolgers in titel) geld nie.²¹ Aangesien dit moeilik is om die aard van 'n beperking bloot vanuit die titelakte af te lei, moet daar van sekere maatstawwe of riglyne gebruik gemaak word om te bepaal of 'n saaklike of persoonlike beperkende voorwaarde gevestig is. Die meeste skrywers is dit eens dat die "ten gunste van"-vereiste (deur telkens te bepaal ten gunste van wie of op watter grondstuk die beperking opgelê is) die mees deurslaggewende riglyn is om te bepaal of 'n saaklike of persoonlike beperkende voorwaarde ter sprake is.²² Dit is egter interessant dat Van der Merwe²³ die vier basiese riglyne van die Engelse beslissing *Elliston v Reacher*²⁴ navolg ten einde hierdie "feitelike vraag" (naamlik of daar 'n

¹⁹ *Malan v Ardconnel Investments* 1988 2 SA 12 (A) 37H-38A; *Van Vuuren v Registrar of Deeds* 1897 TS 289 295.

²⁰ Joubert 1960 THRHR 174 176; Silberberg en Schoeman *Law of Property* 410. Ten aansien van die registrasie van serwitute sien in die algemeen Hall en Kellaway, *Servitudes* 24-34; Heyl *Grondregistrasie in Suid-Afrika* 57-59; Jones *Conveyancing* 247; Maasdorp en Hall *Law of Property* 154-156; *Workman v Hughes* 1948 3 SA 502 (A).

²⁰ Joubert 1960 THRHR 174 176.

²¹ Delport en Olivier *Sakereg Vonnisbundel* 654; Joubert 1960 THRHR 174 182-185; Maasdorp en Hall *Law of Property* 147; Silberberg en Schoeman *Law of Property* 410-411; Van der Merwe *Sakereg* 502-503.

²² *Sakereg* 503-504.

²³ 1908 2 Ch D 374.

saaklike of persoonlike beperkende voorwaarde gevestig is) te beantwoord.²⁴ Daar word egter aan die hand gedoen dat die "ten gunste van"-maatstaf van meer waarde kan wees (hoewel dit steeds moeilik bepaalbaar is), aangesien die begunstigdes nie pertinent in die akte vermeld word nie. Die beperking soos beliggaam in die titelakte sal gevolglik uitgelê moet word ten einde die reghebbende(s) of begunstigde(s) te bepaal.

3.2.3 Uitleg van beperkende voorwaardes

Aangesien beperkende voorwaardes as serwitêre beperkings beskou word, word eers na die reëls van toepassing op die uitleg van serwitute gekyk alvorens die uitleg van beperkende voorwaardes in die besonder bespreek word.

3.2.3.1 Algemene reëls by die uitleg van serwitute

Daar bestaan algemene reëls²⁵ by die uitleg van serwitute:

1. Daar word weerlegbaar vermoed dat eiendomsreg onbeswaard is.²⁶
2. Diegene wat die bestaan van 'n beperking of beswaring beweer, moet dit met 'n oorwig van waarskynlikhede bewys.²⁷

²⁴ Hierdie vier riglyne geskep in die **Elliston**-gewysde geniet tydens die bespreking van **locus standi** by 3.4.1.2 in die besonder aandag.

²⁵ Sien in hierdie verband in die algemeen **Van Rensburg v Taut** 1975 1 SA 279 (A).

²⁶ Delport en Olivier **Sakereg Vonnisbundel** 543-545; Hall en Kellaway **Servitudes** 5-6; Maasdorp en Hall **Law of Property** 146; Olivier, Plenaar en Van der Walt **Statutêre Sakereg Serwitute** 4; Van der Merwe **Sakereg** 464. Hier moet egter in gedagte gehou word dat bogenoemde beginsels in die algemeen geld. Waar 'n serwituut byvoorbeeld teen 'n titelakte geregistreer is, word die vermoede uiteraard weerlê, aangesien registrasie aan die publisiteitsvereiste voldoen. Dit doen egter nie afbreuk aan die feit dat eiendomsreg *in beginsel* vermoedelik onbeswaard is nie.

²⁷ Hall en Kellaway **Servitudes** 5-6 41; Olivier, Plenaar en Van der Walt **Statutêre**

3. As daar onduidelikheid is of die beperking 'n saaklike of persoonlike serwituut daarstel, moet daar volgens die *in favorem libertatis*-vermoede die mins beswarende uitleg gevolg word.²⁹

In gevalle waar daar onduidelikheid of twyfel bestaan oor die bestaan en/of die aard van 'n serwituut, moet die mins beswarende uitleg dus moet word.

3.2.3.2 *Reëls van toepassing by die uitleg van beperkende voorwaardes*

Juis vanweë die feit dat registrasie plaasvind sonder om te meld wie die reghebbende is en sonder om die bepaling in die titelakte van die heersende erf aan te bring, is dit soms 'n probleem om tussen saaklike en persoonlike beperkende voorwaardes te onderskei. Dit is reeds gevestigde reg dat die reëls by serwitute ook op beperkende voorwaardes van toepassing is.³⁰ Gevolglik kan geargumenteer word dat die *in favorem*-vermoede ook by beperkende voorwaardes ter sprake kom.³¹ Daar word egter aan die hand gedoen

Sakereg Serwitute 4; Van der Merwe **Sakereg 464**. Ten aansien van die bewyslas sien **Northview Properties v Lurie** 1951 3 SA 688 (A) 696; **Van Heerden v Pretorius** 1914 AD 69.

²⁹ Delpont en Olivier **Sakereg Vonnisbundel** 543-545; Hall en Kellaway **Servitudes** 5-6 41; Joubert 1960 **THRHR** 174 189; Maasdorp en Hall **Law of Property** 148 150; Olivier, Pienaar en Van der Walt **Statutêre Sakereg Serwitute 4**; Silberberg en Schoeman **Law of Property** 406; Van der Merwe **Sakereg 464**; **Ex Parte Parow Municipality** 1942 CPD 316 324; **Ex Parte Will Hare** 1958 4 SA 416 (K) 419; **Jonordon Investment v De Aar Drankwinkel** 1969 2 SA 117 (K) 125-126; **Van Heerden v Pretorius** 1914 AD 69 78; **Willoughby's Consolidated Co v Cophall Stores** 1918 AD 1 16.

³⁰ Joubert 1960 **THRHR** 174 189; Silberberg en Schoeman **Law of Property** 409-410.

³¹ Joubert 1960 **THRHR** 174 189 is van mening dat (in die geval van twyfel) die *in favorem libertatis*-vermoede ter sprake kom by sowel die *ontstaan* as die *omvang* van beperkende voorwaardes. Hall en Kellaway **Servitudes** 108 huldig die mening dat in geval van twyfel oor die aard van 'n beperkende voorwaarde, die bepaling streng uitgelê moet word: "Had it been intended to create a real servitude the condition should have been so clearly drawn as to leave no room for doubt.... for

dat die benadering in **Malan v Ardconnel Investments**³¹ ten opsigte van hierdie aspek nagevolg kan word. In hierdie uitspraak het die hof die "tot voordeel strek" of "ten gunste van"-maatstaf as vertrekpunt gebruik ten einde te bepaal of hier saaklike of persoonlike beperkende voorwaardes van toepassing is. Daar is beslis dat alle omringende omstandighede in ag geneem kan en moet word om die aard van die voordeel te bepaal.³² Sodoende kan ook vasgestel word ten gunste van wie die beperking daargestel is.

Dit is belangrik om daarop te let dat die aard van die buurt ook 'n rol speel.³³ Hierdie faktor kan as omringend beskou word en aangewend word om die betrokke "voordeel" uit te lig en te beklemtoon. Met 'n vasstelbare en bepaalbare voordeel kan makliker afgelei word welke beperkende voorwaarde (saaklik of persoonlik) gevestig is en gevolglik kan die nodige en korrekte gevolge daaraan geteg word.

3.2.4 Locus standi in judicio

Onder **locus standi in judicio** word verstaan die kompetensie om beperkende voorwaardes in titelaktes af te dwing en in stand te hou. Wanneer 'n erfelenaar in stryd met 'n beperkende voorwaarde optree of handel, kan diegene ten gunste van wie die beperking opgelê is, aansoek doen om 'n interdik ten einde die nie-nakoming van die beperking te beëindig en die beperking af te

where a condition in an agreement leaves room for doubt it has to be construed against the person who drew the deed or in whose favour the stipulation was made." Hierdie skrywers is dus van mening dat 'n saaklike beperkende voorwaarde baie duidelik geformuleer moet word sodat daar geen twyfel daaroor kan bestaan nie.

³¹ 1988 2 SA 12 (A) 38C-E 39F-H.

³² **Malan v Ardconnel Investments** 1988 2 SA 12 (A) 38C-E.

³³ **Malan v Ardconnel Investments** 1988 2 SA 12 (A) 38I-39A.

dwing.³⁴ Tot en met die uitspraak in **Malan v Ardconnel Investments**³⁵ was dit gevestigde reg om die vier basiese riglyne van die Engelse uitspraak **Elliston v Reacher**³⁶ as vereistes vir die *locus standi*-vraag te beskou.

3.2.4.1 *Elliston v Reacher* 1908 2 Ch D 374

3.2.4.1.1 Agtergrond

Hierdie uitspraak is deurgaans as gesag gebruik vir die vereistes van *locus standi* om 'n beperkende voorwaarde af te dwing.³⁷ In die **Malan**-uitspraak beklemtoon die hof die feit dat die **Elliston**-beslissing op billikheid gegrond was vanweë die besondere omstandighede wat op daardie stadium in die Engelse reg geheers het.³⁸ Die Engelse registrasieproses hou ook nou hiermee verband. Aangesien verstedeliking veral sedert die begin van die negentiende eeu toenemend voorgekom het, het daar 'n behoefte ontstaan aan die een of ander beperkende maatregel wat nie net die betrokke eienaar gebind het nie, maar ook sy opvolgers in titel.³⁹ Die metode wat destyds deur die Engelse regsgeleerdes nagevolg is in die geval van 'n bouskema of ontwikkelingskema

³⁴ Sien in dié verband in die algemeen Hall en Kellaway **Servitudes** 107 109-113; Joubert 1960 **THRHR** 174 185-186.

³⁵ 1988 2 SA 12 (A).

³⁶ 1908 2 Ch D 374.

³⁷ Die regsposisie en die standpunte van skrywers met betrekking tot die **Elliston**-uitspraak geniet hieronder meer aandag.

³⁸ **Malan v Ardconnel Investments** 1988 2 SA 12 (A) 33D-35B.

³⁹ In hierdie beslissing word die besondere geskiedkundige ontwikkeling en die omstandighede wat in die destydse Engelse reg aanwesig was (wat tot die besondere registrasiewyse aanleiding gegee het) vir die eerste keer aangeraak. Hierdie motiverings word nie in vorige uitsprake aangetref nie.

was om al die kopers dieselfde beperking in hul koopakte op te lê, sodat die gemeenskaplike verkoper en elk van die kopers met kontraksluiting in 'n direkte kontraktuele verhouding met mekaar gestaan het. 'n Ander metode wat nagevolg is, was om die beperkings in een bepaalde persoon te setel wat as trustee van al die betrokke partye opgetree het. Die probleem was egter steeds hoe om ook die opvolgers in titel te bind.⁴⁰

Daar is eers met die **Elliston v Reacher**-uitspraak besluit om hierdie beperkende voorwaardes "**In equity**" toe te pas. Tydens uitspraak word soos volg verklaar:⁴¹

If these four points be established, I think the plaintiffs would in equity be entitled to enforce the restrictive covenants entered into by the defendants or their predecessors with the common vendor irrespective of the dates of the respective purchases.

3.2.4.1.2 Die vier basiese riglyne vir locus standi soos beliggaam in Elliston v Reacher 1908 2 Ch D 374

1. Alle erwe in die betrokke ontwikkelingskema moet afkomstig wees van 'n *gemeenskaplike verkoper*; dit is gewoonlik die dorpsontwikkelaar of -eienaar.
2. Alle erwe moet ooreenkomstig die ontwikkelingskema aan *dieselfde beperking* onderhewig wees.
3. Die beperkings opgelê moet nie net *beoog* om tot voordeel van onderskeie erfenaars te wees nie, maar moet *in werklikheid* tot hul voordeel strek. Bykans enige sodanige beperking kan teoreties beoog om tot voordeel van bepaalde persone te strek. Die toets is egter nie of die voorwaarde in teorie 'n voordeel inhou nie, maar of dit in die praktyk inderdaad voordelig is.

⁴⁰ **Malan v Ardconnel Investments** 1988 2 SA 12 (A) 34A-B.

⁴¹ **Elliston v Reacher** 1908 2 Ch D 374 384-385.

4. Alle erwe moet gekoop word met die *veronderstelling* dat die verkoop van erwe onderhewig aan dieselfde beperkings tot voordeel van al die erwe in die dorpskema sal strek.⁴²

3.2.4.1.3 Regposisie met betrekking tot die vier punte van die Elliston-gewysde

Tot en met die *Malan*-uitspraak was dit gevestigde reg om die vier maatstawwe van die *Elliston*-uitspraak te oorweeg.⁴³ Hierdie maatstawwe het ter sprake gekom enersyds by die beantwoording van die vraag of 'n betrokke persoon wat 'n voorwaarde wil afdwing oor die nodige *locus standi* beskik en andersyds by die bepaling of 'n voorwaarde slegs die huidige grondeienaars of ook die opvolgers in titel bind.⁴⁴

Silberberg en Schoeman⁴⁵ is van mening dat hierdie maatstawwe bloot riglyne is en dat houe steeds 'n eie besluit mag neem. Die vierde maatstaf (naamlik dat oplegging van die beperkende voorwaarde tot voordeel van die bepaalde gemeenskap in die geheel moet strek), word egter as 'n noodsaaklike vereiste by die vasstelling van *locus standi* beskou.

⁴² Die vier vereistes is breedvoerig uiteengesit in *Norbeck v Rand Townships Registrar* 1948 1 SA 1037 (W) 1043-1045. Sien ook De Beer en Rorke *Deeds Registration* 78; Jones *Conveyancing* 247-248.

⁴³ *Wyndham v Rubinstein* 1935 CPD 364. In *Swiss Hotels v Pederson* 1966 1 SA 197 (K) 202 is besluit dat ten minste die eerste drie vereistes bloot nuttige hulpmiddels is; die vierde vereiste kan egter as riglyn gestel word.

⁴⁴ Delport en Olivier *Sakereg Vonnisbunde* 655-659; Hall en Kellaway *Servitudes* 107-108; Joubert 1960 *THRHR* 174 182-185; Silberberg en Schoeman *Law of Property* 411-413; Van der Merwe *Sakereg* 503-504.

⁴⁵ *Law of Property* 411-413.

Anders as die bogenoemde skrywers, lê Van der Merwe⁴⁶ in die besonder klem op die rol van die dorpsbeplanningskema en is van mening dat die laasgenoemde eerder die deurslag moet gee, hoewel die vier maatstawwe as riglyne aangewend kan word. Die vier maatstawwe speel volgens Van der Merwe 'n rol by die vraag of die voorwaarde ook die opvolgers in titel sou bind.

Die vier maatstawwe van die **Elliston**-uitspraak word deur Delpont en Olivier⁴⁷ as vereistes beskou waaraan voldoen moet word om **locus standi** te verkry. Hierdie skrywers maak ook melding daarvan dat die oorweging van bogenoemde maatstawwe tans as gevestigde reg aanvaar word.⁴⁸ In hul bespreking van die **Elliston**-gewysde word daar egter ook na die **Swiss Hotels**-uitspraak⁴⁹ verwys waarin bevind is dat slegs die vierde vereiste noodsaaklik is en dat die eerste drie bloot nuttige hulpmiddele is.⁵⁰

Hall en Kellaway⁵¹ beskou die vier maatstawwe van **Elliston** as 'n *sine qua non* vir die vestiging van **locus standi**:

⁴⁶ Sakereg 503-504.

⁴⁷ Sakereg Vonnisbundel 655.

⁴⁸ **Alexander v Johns** 1912 AD 431; **Eiffel Mansions v Cohen** 1945 WLD 200; **Ex Parte Will Hare** 1958 4 SA 416 (K) 418; **Norbeck v Rand Townships Registrar** 1948 1 SA 1037 (W); **Wyndham v Rubinstein** 1935 CPD 364.

⁴⁹ 1966 1 SA 197 (K) 202.

⁵⁰ Sakereg Vonnisbundel 659.

⁵¹ **Servitudes** 108. Soos Joubert 1960 THRHR 174 182 (sien die bespreking hieronder) is ook hierdie skrywers van mening dat bogenoemde vier vereistes ter sprake kom wanneer die betrokke beperkende voorwaardes "dieselfde" is: "**The rights created entitle any owner of a lot to prevent any lot-holder whose property is subject to the same conditions from violating any of the restrictions imposed.**" (109).

Four requisites *must* be present before the owner of one lot can claim to enforce the restrictive covenants against the owner of another.

Ten aansien van die vier maatstawwe van die **Elliston**-uitspraak maak Joubert⁵² die volgende stelling:

Om dan vas te stel of 'n beperkende bepaling wat in 'n koopkontrak beding was 'n beding ten behoeve van ander kopers van plote of erwe is, het ons houe reeds vroeg gaan lig opsteek by vier vereistes wat gestel is in die Engelse beslissing, **Elliston v Reacher**, 1908 2 Ch D 374.

Hy dring aan dat ten minste die vierde vereiste aanwesig moet wees.⁵³ Dit is opmerklik dat Joubert⁵⁴ telkens in sy bespreking die volgende opmerking maak:

In die koopkontrak van elke plot of erf wat die oorspronklike gemeenskaplike eienaar sluit met elke oorspronklike koper van 'n plot of erf kom daar *dieselfde beperkende bepalings* voor.

en verder.⁵⁵

Tussen elke oorspronklike koper van 'n plot of erf en die oorspronklike gemeenskaplike verkoper is daar 'n kontrak waardeur die oorspronklike gemeenskaplike verkoper homself verbind om al sy onverkoopte plote of erwe onderhewig aan *dieselfde beperkende bepalings* te verkoop.

Onvermydelik word die afleiding gemaak dat die maatstawwe van die **Elliston**-uitspraak (of ten minste die vierde vereiste) volgens Joubert ter sprake

⁵² Joubert 1960 THRHR 174 182.

⁵³ Joubert 1960 THRHR 174 182.

⁵⁴ 1960 THRHR 174 181.

⁵⁵ 1960 THRHR 174 183.

kom *slegs* wanneer die betrokke beperkende voorwaardes "dieselfde" is.⁵⁶ Dit is interessant dat vorige uitsprake⁵⁷ in die algemeen die vier maatstawwe by beperkende voorwaardes oorweeg het, sonder dat enige van hierdie uitsprake in die besonder of in die algemeen na die *equity*-grondslag verwys het.

3.2.4.1.4 Bevinding in *Malan v Ardconnel Investments* 1988 2 SA 12 (A)

Die hof bevind dat daar nie aan die vereistes van die *Elliston*-beslissing voldoen hoef te word nie, aangesien die motivering daarvoor uit praktiese registrasietekortkominge⁵⁸ in die Engelse reg gespruit het wat tans voldoende deur die Suid-Afrikaanse reg ondervang word.⁵⁹ Die grondslag vir die besondere *Elliston*-uitspraak, naamlik "*equity*", het dus verval:

⁵⁶ Hieronder word die bevinding in die *Malan*-uitspraak met betrekking tot die "dieselfde vereiste wees"-benadering volledig bespreek. Op hierdie stadium kan reeds gesê word dat dié uitspraak stel dat die betrokke beperkende bepalinge nie dieselfde hoef te wees nie.

⁵⁷ Oa *Alexander v Johns* 1912 AD 431; *Eiffel Mansions v Cohen* 1945 WLD 200; *Ex Parte Will Hare* 1958 4 SA 416 (K); *Ex Parte Roodepoortse Stadsraad* 1964 4 SA 306; *Norbeck v Rand Townships Registrar* 1948 1 SA 1037 (W); *Norton District Tobacco Warehouse v Skea* 1962 1 SA 709 (SR); *Wyndham v Rubinstein* 1935 CPD 364.

⁵⁸ Sien die bespreking by 3.2.4.1.1 hierbo.

⁵⁹ Vanweë die besondere registrasiewyse wat in die destydse Engelse reg gevolg is, was dit nie moontlik om die beperking, waaraan die grondstuk gekoppel was, ook op opvolgers in titel van toepassing te maak en gelykertyd die afdwing van beperkings te verseker nie. Daar is gepoog om die probleem op te los deur vier algemene vereistes vir die afdwing van beperkings deur ander erfenienaars (welke grondstukke aan dieselfde voorwaardes onderworpe was) daar te stel. Hierdie maatstawwe word as 'n reël deur latere Suid-Afrikaanse hofuitsprake toegepas. In die Suid-Afrikaanse reg maak die registrasiewyse voorsiening daarvoor dat opvolgers in titel aan dieselfde beperking onderhewig sal wees, aangesien die beperking teen die titelakte geregistreer word en telkens by die verwisseling van eienaars weer in die akte vervat word. Om hierdie rede word in die *Malan*-uit-

Unlike English law which on the establishing of the four points set out in **Elliston v Reacher** (*supra*) had recourse to equity to make restrictive covenants run with the land in townships and to render them reciprocally binding on the owners of lots in townships, our law has the advantage of making restrictive title conditions run with the land in townships as (37A) registered servitudes.⁶⁰

Verder bevind die hof dat beperkende voorwaardes opgeneem in titelaktes van grondstukke as saaklike serwitute beskou word deur registrasie as die beperking tot voordeel van die erwe in die algemeen strek⁶¹ Op hierdie stadium wil dit dus lyk of die hof inderdaad die vierde maatstaf van die **Elliston**-beslissing (naamlik die "tot voordeel strek"-vereiste) oorweeg; hoewel in hierdie geval dit moontlik slegs as nuttige riglyn aangewend word. Om te bepaal of hierdie beperkings inderdaad voordelig is, neem die hof alle omringende omstandighede in ag, met besondere verwysing na die karakter van die omgewing. Ten opsigte hiervan kom die hof tot die slotsom dat die verskillende soorte erwe (handels-, besigheds- en industriële erwe) 'n bepaalde funksie het wat tot die karakter van die omgewing bydra en wat geensins afbreuk doen aan die wederkërige verpligtinge wat daaruit voortspruit nie:

From the circumstance that the township of Spartan is a mixed township in the sense that it comprised predominantly industrial erven with a few business erven it does not follow that each erf did not become a servient tenement in respect of all the other erven as dominant tenelements while each erf is in turn a dominant tenement in respect of all the other erven.⁶²

Die beperkings wat opgelê word op die onderskeie erwe (wat deel van een dorpskema uitmaak) hoef dus nie identies te wees om die nodige *locus standi*

spraak beslis dat dit nie meer 'n vereiste is om aan die vier maatstawwe in die **Elliston**-beslissing te voldoen nie.

⁶⁰ **Malan v Ardconnel Investments** 1988 2 SA 12 (A) 36J-37A.

⁶¹ **Malan v Ardconnel Investments** 1988 2 SA 12 (A) 39F-G.

⁶² **Malan v Ardconnel Investments** 1988 2 SA 12 (A) 39H.

te vestig nie. Wat egter van belang is, is die vraag of die beperking ook vir die applikant (diegene wat die beperking wil afdwing) voordeel inhou.⁶³

3.2.5 Regsfiguur

3.2.5.1 Algemeen

Aanvanklik was die besondere regsfiguur ten opsigte van die vestiging van beperkende voorwaardes onduidelik.⁶⁴ In 1912 neem Regter Bristowe die voortou om die *stipulatio alteri* te gebruik om die besondere kontraktuele verhouding te verklaar.⁶⁵ Sederdien word in regspraak in die algemeen die standpunt ingeneem dat 'n beperkende voorwaarde deur 'n *stipulatio alteri* (beding ten behoeve van 'n derde) gekonstrueer word.⁶⁶ Deur sodanige konstruksie word aanvaar dat die oorspronklike eienaar deur registrasie van beperkende voorwaardes teen die titelaktes, by die verkoop en oordrag van

⁶³ Sien in dié verband Joubert se bespreking van die **Elliston**-gewysde by 3.2.4.1.3 hierbo.

⁶⁴ In die vroegste gerapporteerde sake wat oor beperkende voorwaardes handel, naamlik **Consistory of Steytlerville v Bosman** 1893 10 SC 67; **Hattingh v Robertson** 1904 21 SC 273 en **Norwood Township Syndicate v Dawson** 1910 TS 235 is geen poging aangewend om te verklaar hoekom die kopers van plote of erwe kontraktuele regte teen ander kopers het om te verseker dat die beperkende bepaling in stand gehou word nie. Dit is belangrik om tydens hierdie bespreking deurgaans in gedagte te hou dat regte voortspruitend uit kontrakte bloot vorderingsregte is tot tyd en wyl dit geregistreer is. Beperkte saaklik regte kom in dié geval deur registrasie tot stand.

⁶⁵ **Alexander v Johns** 1912 WLD 91 100.

⁶⁶ Delport en Olivier **Sakereg Vonnisbundel** 654; Hall en Kellaway **Servitutes** 107; Joubert 1960 **THRHR** 174 180-181; Reinsma **Zakelijke en Persoonlijke Rechten** 84-85; Silberberg en Schoeman **Law of Property** 411; Van der Merwe **Sakereg** 504.

die grond 'n servituut ten gunste van alle huidige en toekomstige erfelenaars kan vestig.⁶⁷

3.2.5.2 *Elemente van 'n beding ten behoewe van 'n derde*

Daar word eerstens kortliks ondersoek ingestel na die elemente wat in die algemeen in die kontraktereg by die beding ten behoewe van 'n derde geld. Elemente van die *stipulatio alteri* wat sakereglik by die vestiging van beperkende voorwaardes van toepassing is, word daarná kortliks vermeld.⁶⁸

3.2.5.2.1 *Stipulatio alteri* ingevolge die kontraktereg

3.2.5.2.1.1 *Definisie*

Daar is nie 'n vasgestelde omskrywing van 'n beding ten behoewe van 'n derde nie, omdat die regsrywers oor sekere van die elemente verskil.⁶⁹ In die algemeen kan 'n *stipulatio alteri* omskryf word as 'n ooreenkoms tussen A en B waardeur C, 'n derde persoon, bevoordeel word.⁷⁰ De Wet en Yeats⁷¹ bena-

⁶⁷ Delpont en Olivier *Sakereg Vonnisbundel* 654; Hall en Kellaway *Servitudes* 107-109; Heyl *Grondregistrasie in Suid Afrika* 57-59; Jones *Conveyancing* 247-248; Joubert 1960 *THRHR* 174 176-177; Van der Merwe *Sakereg* 502-503.

⁶⁸ Genoemde elemente word hieronder deur regspraak geïllustreer.

⁶⁹ Sien in die algemeen De Wet JC en Van Wyk AH *De Wet en Yeats Die Suid-Afrikaanse Kontraktereg en Handelsreg* (Durban 1978) 92-99; Kerr AJ *Principles of the Law of Contract* (Durban 1982) 49-77; Maasdorp AFS en Hall CG *Maasdorp's Institutes of South African Law - Law of Contracts* (Kaapstad 1980) 44-45; Newman E en McQuoid-Mason DJ *Lee and Honoré South African Law of Obligations* (Durban 1978) par 46-49.

⁷⁰ Kerr *Contract* 49-50.

⁷¹ *Kontraktereg en Handelsreg* 92.

druk die feit dat A en B *in eie naam* 'n ooreenkoms aangaan waardeur A vir B aan hom wil verbind om teenoor die derde gebonde te wees en teenoor hom te presteer. De Wet⁷² huldig die mening dat C onmiddellik 'n "onbestendige vorderingsreg" uit die ooreenkoms tussen A (gewoonlik die **stipulator**) en B (die **promissor**) verkry, welke reg deur die derde se aanname teenoor die **stipulator** bestendig kan word.

3.2.5.2.1.2 Doel

Die doel van 'n beding ten behoeve van 'n derde is nie sonder meer om 'n geskenk of voordeel, sonder teenprestasie, aan 'n derde te laat toekom nie,⁷³ maar is gewoonlik daarop gerig om die derde in staat te stel om tot 'n wederkerige verbintenis met die **promissor** toe te tree.⁷⁴

3.2.5.2.1.3 Rol van die derde

Dit is gevestigde reg⁷⁵ dat die derde eers met aanvaarding en kennisgewing daarvan, 'n vorderingsreg teen die **promissor** uit die beding ten behoeve van 'n derde verkry.⁷⁶ Kennisgewing deur die derde van sy aanvaarding van die

⁷² Die ontwikkeling van die ooreenkoms ten behoeve van 'n derde (Proefskrif Leiden 1940) 141-142.

⁷³ Hoewel die beding ten behoeve van 'n derde dikwels hiervoor aangewend word.

⁷⁴ De Wet en Yeats **Kontraktereg en Handelsreg** 93; Malan FR "Gedagtes oor die beding ten behoeve van 'n derde" 1976 **De Jure** 85-88 85.

⁷⁵ Christie **Law of Contract** 263. De Wet se siening met betrekking tot 'n onbestendige vorderingsreg wat na aanvaarding deur die derde bestendig word, moet hier in gedagte gehou word.

⁷⁶ 'n **Vinculum iuris** tussen die derde en die **promissor** ontstaan dus eers na aanvaarding van die voordeel. Christie **Law of Contract** 263; Malan 1976 **De Jure** 85 86; **Ex Parte Orchison** 1952 3 SA 66 (T) 77.

voordeel kan uitdruklik of stilswyend wees.⁷⁷ Hoewel die derde voor aanvaarding van die voordeel volgens die algemene reël nie oor 'n reg beskik nie, is die ander partye verhoed om strydig met hul verpligtinge op te tree (en sodoende byvoorbeeld die derde van sy voordeel te ontnem).⁷⁸ Die derde moet self besluit of hy die voordeel wil aanvaar of nie en kan byvoorbeeld nie gedwing word om dit te aanvaar nie.⁷⁹ Die gevolg van aanvaarding is dat daar 'n kontrak tussen die derde en die **promissor** ontstaan.⁸⁰

3.2.5.2.1.4 Voordeel

Die "voordeel" wat inderdaad beding word, is nie maklik omskryfbaar nie.⁸¹ Uit regspraak en uit menings van regsrywers wil dit egter lyk of die "voordeel" in die algemeen aanvaar word as die reg is om, as C dit wil en so besluit, 'n kontraktuele band met A en/of B tot stand te bring.⁸²

⁷⁷ Christie **Law of Contract** 264.

⁷⁸ **Commercial and Industrial Holdings v Braamfontein Industrial Sites** 1969 1 SA 479 (T) 494.

⁷⁹ Maasdorp en Hall **Law of Contracts** 44.

⁸⁰ Sien in hierdie verband Christie **Law of Contract** 263; De Wet en Yeats **Kontraktereg en Handelsreg** 98; Maasdorp en Hall **Law of Contracts** 44; McKerron RG "The juristic nature of contracts for the benefit of third parties" 1929 **SALJ** 387-396 390; **Botes v Afrikaanse Lewensversekeringmaatskappy** 1967 3 SA 19 (W) 23; **NKP Kunsmisverspreiders v Sentrale Kunsmiskorporasie** 1969 3 SA 82 (T) 87.

⁸¹ Sien in die algemeen Christie **Law of Contract** 261-263.

⁸² Christie **Law of Contract** 261-263; De Wet en Yeats **Kontraktereg en Handelsreg** 92-94; Maasdorp en Hall **Law of Contracts** 44-45; Malan 1976 **De Jure** 87. Sien ook **Malelane Suikerkorporasie v Sireak** 1970 4 SA 478 (T) 482.

3.2.5.2.1.5 Geldigheid

Malan⁸³ stel die derde se vorderingsreg onderhewig aan twee vereistes:

1. aanvaarding van die voordeel deur die derde; en
2. die geldigheid van die beding.

Die beding ten behoeve van 'n derde kan beskou word as 'n onderneming om 'n ooreengekome aanbod aan 'n derde te maak met die bedoeling dat daar by aanvaarding daarvan 'n verbintenis tot stand kom. Hierdie aanbod en aanname moet aan al die vereistes gestel in die kontraktereg voldoen. Aanvaarding en kennisgee van dié aanvaarding word deur McKerron⁸⁴ as geldigheidsvereistes van 'n beding ten behoeve van 'n derde gestel.

In die algemeen kan die volgende afleidings met betrekking tot 'n beding ten behoeve van 'n derde gemaak word.

1. Die bedoeling om 'n derde te bevoordeel, moet aanwesig wees en duidelik blyk uit die beding tussen die twee kontraktante.⁸⁵
2. Die bevoordeelde moet die bevoordeling aanvaar en dienooreenkomstig kennis gee van die aanvaarding.⁸⁶

⁸³ 1976 De Jure 88.

⁸⁴ 1929 SALJ 387 394.

⁸⁵ McKerron 1929 SALJ 387 388; Van Aswegen 1975 *Codicillus* 48 49; Crookes v Watson and others 1956 1 SA 277 (A); Jankelow v Binder, Gering and Co 1927 TPD 364; Salisbury Bottling Co v Lomagundi Distributors 1965 3 SA 503 (SR) 510C-F.

⁸⁶ Malan 1976 De Jure 85 86; McKerron 1929 SALJ 387 394; Oosthuizen MJ "Die aanspreeklikheid van die maatskappypromotor by voorinlywingskontrakte" 1986 TSAR 360-365 363; Van Aswegen 1975 *Codicillus* 48 49; Avondson Trust v Wouda 1975 2 SA 444 (T); Joubert v Enslin 1910 AD 6 29; McCullogh v Fernwood Estate 1920 AD 204.

3. As die bevoordeling met 'n las of beswaring gepaard gaan en die voordeel word aanvaar, dan word geag die begunstigde ook die las of beswaring aanvaar het.⁷⁷

3.2.5.2.2 Stipulatio alteri by die vestiging van beperkende voorwaardes

Die beding ten behoeve van 'n derde word hieronder deur regspraak geïllustreer. Reeds op dié stadium kan die volgende elemente kortliks onderskeel word:

1. 'n Kontraktant (in hierdie geval die oorspronklike erfeienaar wat ook as gemeenskaplike verkoper optree);
2. beding 'n voordeel met die aanvanklike koper; (die oomblik waarop 'n voordeel dus ten gunste van byvoorbeeld X beding word, word 'n las van toepassing op 'n ander toekomstige koper ook beding. Net so word 'n las van toepassing op X beding wanneer daar met 'n ander koper (byvoorbeeld Y) 'n voordeel beding word. Daar is vir elke erfeienaar 'n las ten opsigte van die ander erfeienaars se voordeel);
3. ten gunste van alle huidige en toekomstige erfeienaars;
4. mits die bedoeling daarvoor blyk.⁷⁸

⁷⁷ McKerron 1929 SALJ 387 390 394; *Crispette and Candy Co v Michaelis* 1947 4 SA 521 (A); *Driftwood Properties v Mclean* 1971 3 SA 591 (A) 597D-E; *McCullogh v Fernwood Estate* 1920 AD 204; *McKenzie v Farmers' Co-operative Meat Industries* 1922 AD 16 22; *Reld v Jeffreys Bay Property Holdings* 1976 3 SA 134 (K); *R v Nel* 1921 AD 339 334.

⁷⁸ Sien in die algemeen Delpont en Olivier *Sakereg Vonnisbundel* 654-660; Hall en Kellaway *Servitudes* 107-109; Joubert 1960 THRHR 174 180-181; Silberberg en Schoeman *Law of Property* 408-411; Van der Merwe *Sakereg* 502-503.

3.2.5.3 Regspraak

3.2.5.3.1 Alexander v Johns 1912 AD 431

Die hof gaan uit van die standpunt dat elke oorspronklike huurder met die grondeienaar ooreengekom het om enersyds die beperking wat hom opgelê is, te duld en om andersyds die voordeel te aanvaar wat voortspruit uit die soortgelyke beperkings wat opgelê is op ander huurders toe hulle die huurkontrak onderteken het.⁸⁹

Each contract with the common landlord was made for the benefit of third parties, and each involved an acceptance of similar benefits from time to time from those parties.

3.2.5.3.2 Dadoo v Krugersdorp Municipal Council 1920 AD 530

Hierdie uitspraak maak dit duidelik dat dit moontlik is vir een persoon om 'n voordeel ten gunste van 'n ander te beding, ongeag die oorsprong van die besondere beperking (wat tegelykertyd die voordeel inhou).⁹⁰

Now it is a principle of our law, that A can contract with B and exact a promise from him that he will or will not do something for the benefit of C. If A accepts the benefit C can sue B on his promise to A.

En verder:⁹¹

If therefore persons buy or lease from a common transferor or landlord lots in a township and each agrees that he will not transfer or let his lot to a coloured person he is bound by this condition to all other owners of the lots. Every lot-

⁸⁹ 443-444.

⁹⁰ 532.

⁹¹ 532.

holder is entitled to sue any other lotholder if the latter seeks to avoid the restriction on his covenant *provided he accepts the benefit.*⁷²

Hieruit kan, soos in die **Alexander**-uitspraak, afgelei word dat bedinge ten gunste van ander toelaatbaar en aanvaarbaar is. Uit bogenoemde uitspraak kom daar egter 'n verdere vereiste by, naamlik die vereiste dat die bevoor-deelde inderdaad die voordeel *aanvaar* het. Dit kan ongetwyfeld problematies wees om te bepaal of die voordeel inderdaad aanvaar is. Word daar egter op **Alexander v Johns** gesteun, kan aanvaar word dat die voordeel aangeneem is die oomblik waarop die kontraktante die kontrak *onderteken* het.

3.2.5.3.3 **Eiffel Mansions v Cohen 1945 WLD 200**

Die beliggaming van die *stipulatio alteri*, naamlik die daadwerklike kontrak, word veral hier ondersoek. Soms word die beding ten behoeve van 'n derde uitdruklik in die kontrak bewoord; soms kan die bedoeling uit die woorde afgelei word, sonder dat dit uitdruklik omskryf is. Die belangrikste faktor blyk te wees dat die voorwaarde inderdaad voortspruit uit kontrak waardeur 'n *ander* begunstig word:⁷³

However, in the law of this country, what has to be shown is that there was a contract between the vendor and the purchaser or lessee of land for the benefit of third parties. In some cases the contract between the vendor and the purchaser expressly provides that the restrictive covenant is made for the benefit of all other lot holders; **Cannon v Picadilly Mansions 1934 WLD 187** exemplifies a contract of this kind. In other cases it is inferred from all the circumstances that a contract for the benefit of third parties was entered into. *But a lot holder who seeks to enforce a restrictive condition against another lot holder must prove a contract, express or implied, made for his benefit, to which he has become a party.*⁷⁴

⁷² Eie kursivering.

⁷³ 205-206.

⁷⁴ Eie kursivering.

3.2.5.3.4 Ex Parte Will Hare 1958 4 SA 416 (K)

In hierdie uitspraak word die belang van die bestaan van 'n kontrak benadruk. Soos in die **Eiffel**-uitspraak, word beslis dat die bedoeling van die partye uit die omringende omstandighede afgelei kan word in gevalle waar die kontrak nie die beding woordeliks uitstip nie. Die vraag of daar inderdaad sodanige kontrak gesluit is, is 'n fellevraag en sal telkens beantwoord word op grond van die tersaaklike feite voor die hof.⁹⁶

The doctrine that purchasers of lots of ground from a common vendor may be entitled to enforce **inter se** restrictive conditions is based upon the principle that one person can enter into a contract with another for the benefit of a third party who by acceptance becomes a party to the contract with the promisor. Whether or not there was such a contract is a question of fact to be decided in each case upon the evidence before the court. Where the contract between vendor and purchaser states for whose benefit a particular condition is imposed, the problem is simplified; where, as in this case, the contract of sale and the deed of transfer are silent on this point, it is a matter to be inferred from all the circumstances whether or not a contract for the benefit of third parties is entered into.⁹⁶

3.2.5.3.5 Swiss Hotels v Pederson 1966 1 SA 197 (K)

In hierdie uitspraak word die beginsels soos uiteengesit in bogenoemde uitsprake in die algemeen nagevolg. Die regskonstruksie, naamlik die **stipulatio alteri**, sowel as die bewys en uitleg daarvan, word bevestig.⁹⁷

The right of lot holders, in certain instances, to enforce **inter se** restrictive conditions contained in their respective deeds of title is founded upon the concept of a contract, or stipulation, for the benefit of a third party.

⁹⁶ 418.

⁹⁸ Eie kursivering.

⁹⁷ 207F.

En verder:*

Whether the imposition of the condition creates rights and obligations between the seller and the purchaser only or whether it constitutes a contract for the benefit of third parties is a question of fact to be decided in each case upon the evidence before the court. In some cases the contract between the vendor and the purchaser may expressly provide that the restrictive conditions are imposed for the benefit of other lot holders; in others the contract may make it equally clear that the conditions are for the benefit of the seller only. Where there is no such clear indication in the contract itself, then it is a matter of inference from all the circumstances in the case.

3.2.5.4 Gevolgtrekking

Met verwysing na die bogenoemde regspraak kan die volgende afleiding met betrekking tot die beding ten behoeve van 'n derde gemaak word:

1. Die beding ten behoeve van 'n derde (*stipulatio alteri*) is 'n erkende regsfiguur in die Suid-Afrikaanse reg by die vestiging en afdwinging van saaklike beperkende voorwaardes.
2. Daar moet 'n kontrak bestaan waarin die voordeel beding word.
3. Die voordeel wat beding word kan uitdruklik in die kontrak bewoord of kan deur noodwendige implikasie uit die bewoording afgelei word.
4. In gevalle waar dit onduidelik is of daar 'n voordeel beding is, kan dit uit die omringende omstandighede afgelei word.
5. Die bestaan van 'n kontrak al dan nie, is 'n feitevraag en word bepaal deur die besondere feite en bewyse voor die hof.
6. Regspraak vereis dat die voordeel deur die begunstigde aanvaar moet word.

* 202A.

7. Omdat dit soms moeilik is om aan te toon of 'n koper (wat ook toekomstige kopers insluit) inderdaad die voordeel aanvaar het, bevind regspraak dat ondertekening van die kontrak deur die oorspronklike koper met die oorspronklike verkoper voldoende aanduiding is dat die voordeel aanvaar is.

3.2.6 Rol van die dorpsbeplanningskema

3.2.6.1 Inleiding

Hoofsaaklik kan beperkings op die gebruik van 'n bepaalde grondstuk op grond van die dorpsbeplanningskema in drie basiese bronne aangetref word, te wete:

1. die gidsplan,
2. die dorpsbeplanningskema en
3. die titelvoorwaardes met besondere verwysing na die beperkende voorwaardes teen die titelakte van die grond geregistreer.⁹⁹

Aangesien die betrokke dorpsbeplanningskema nou verband hou met die werking en veral die instandhouding van beperkende voorwaardes, is dit nodig om kortliks na die belangrikste aspekte hiervan en van dorpsbeplanning in die algemeen te kyk.¹⁰⁰

⁹⁹ Dit is belangrik dat beperkende voorwaardes en dorpsstigtingsvoorwaardes van mekaar onderskei word - sien in die besonder Hoofstuk 4 (4.14) hieronder. Dorpsstigtingsvoorwaardes is verpligtinge wat in die algemeen deur die Administrateur van die provinsie tydens proklamasie van 'n dorpsgebied opgelê word en wat in die besonder voorsiening van noodsaaklike dienste reël. Registrasie van dorpsstigtingsvoorwaardes vind nie plaas nie en kom ook nie in titelaktes voor nie. Sien Olivier, Plenaar en Van der Walt **Statutêre Sakereg Fisiese Beplanning** 10.

¹⁰⁰ Behalwe waar andersins uitdruklik vermeld, vind hierdie bespreking in die lig van die **Ordonnansie Dorpsbeplanning en Dorpe** 15 van 1986 (T) - met enkele verwysings na die vorige **Ordonnansie** 25 van 1965 (T) plaas.

3.2.6.2 Omskrywing

Vanweë die feit dat verskillende ordonnansies dorpsbeplanning in die onderskeie provinsies reël, word die term "dorpsbeplanningskema" nie in al die provinsies aangetref nie.¹⁰¹ In die Kaapprovinsie word die term "soneringskema" en in die Vrystaat "dorpsaanlegskema" gebruik. Die eerste skema wat op 'n bepaalde grondstuk deur die Plaaslike Owerheid opgestel word (hetsy uit eie beweging hetsy in opdrag van die Administrateur) staan as die "oorspronklike skema" bekend.¹⁰² Elke wysiging daarna (van die (goed-gekeurde) oorspronklike skema) word 'n "wysigingskema" genoem, terwyl 'n skema wat uit (a) die oorspronklike skema en (b) die verskeie wysigingskemas daarna bestaan, die "skema in werking" genoem word.¹⁰³

3.2.6.3 Algemene doel

Meyer¹⁰⁴ stel die motivering vir dorpsbeplanningswetgewing soos volg:

(T)o facilitate the creation of urban environments in which the various land uses were so disposed as to produce minimum conflict and maximum harmony with each other.

¹⁰¹ Dorpsbeplanning word in die onderskeie provinsies deur die volgende ordonnansies gereël: in Transvaal deur die **Ordonnansie op Dorpsbeplanning en Dorpe** 15 van 1986 (T), in Kaapland deur die **Ordonnansie op Grondgebruikbeplanning** 15 van 1985 (K), in die Oranje-Vrystaat die **Ordonnansie op Dorpe** 9 van 1969 (O) en in Natal deur die **Dorpsbeplanningsordonnansie** 27 van 1949 (N).

¹⁰² Sien in die algemeen Meyer J "Townships and Townplanning" 1987 **LAWSA** vol 28 1-471 80 324 369; Olivier, Pienaar en Van der Walt **Statutêre Sakereg Fisiese Beplanning** 32.

¹⁰³ Meyer 1987 **LAWSA** par 369; Olivier, Pienaar en Van der Walt **Statutêre Sakereg Fisiese Beplanning** 32.

¹⁰⁴ 1987 **LAWSA** par 83.

Van der Merwe¹⁰⁵ identifiseer twee hoofaktiwiteite wat in die algemeen deur dorpsbeplanning beliggaam word, naamlik

1. voorbereiding van 'n meesterplan vir toekomstige ontwikkeling; en
2. sonering van toekomstige beplanning waardeur gedeeltes of sones toegewys word vir bepaalde gebruike.

Dorpsbeplanning is sodanig het dus te make met die identifikasie van en vol-doening aan die toekomstige langtermynbehoeftes van 'n bepaalde gemeens-kap.¹⁰⁶ Bestaande behoeftes wat tans ondervind word, behoort nie aandag te geniet ten koste van langtermynbeplanning nie.¹⁰⁷ Nuwe en onontwikkelde sowel as gevestigde gebiede word deur dorpsbeplanning geraak.¹⁰⁸

Die algemene doel van 'n dorpsbeplanningskema is om voorsiening te maak vir beplanning van en ordelike beheer oor die ruimtelike benutting van grond binne die grense van 'n bepaalde dorp.¹⁰⁹ Die onderskeie ordonnansies beoog in die algemeen die gekoördineerde en harmonieuse ontwikkeling van 'n be-trokke gebied ten einde gesondheid, veiligheid, goeie orde, aantreklikheid, gerief en algemene welsyn van die inwoners daarvan te bevorder en te verseker.¹¹⁰

¹⁰⁵ 1983 *De Jure* 287.

¹⁰⁶ Sien in die algemeen ten aansien van die geskiedenis van dorpsbeplanning in Suid-Afrika Lewis 1985 *Acta Juridica* 241 248-250; Palvich 1978 *SALJ* 102-116; Van der Merwe 1983 *De Jure* 285-287.

¹⁰⁷ *Jones v City of Salisbury* 1973 1 SA 548 (RA) 551B.

¹⁰⁸ *Feun v Pretoria City Council* 1949 1 SA 331 (T).

¹⁰⁹ Lewis 1985 *Acta Juridica* 241 249; Olivier, Plenaar en Van der Walt *Statutêre Sakereg Fisiese Beplanning* 15; Silberberg en Schoeman *Law of Property* 408-409.

¹¹⁰ Meyer 1987 *LAWSA* par 398; Olivier, Plenaar en Van der Walt *Statutêre Sakereg Fisiese Beplanning* 16; Van der Merwe 1983 *De Jure* 285. In *McCulloch v Munster Health Committee* 1979 4 SA 723 (D) 726B-E is beslis dat 'n dorpsbeplanningskema in die algemene belang van die bepaalde gemeenskap waarop die skema van

3.2.6.4 Inhoud

Die verskillende provinsiale ordonnansies bevat bepaalde voorskrifte oor die spesifieke aangeleenthede wat in 'n dorpsbeplanningskema gereël kan en moet word. Voorskrifte belligsaam in die skema is hoofsaaklik om

1. ontwikkeling van die gebied waarop dit van toepassing is te reël, te beperk of te verbied;
2. die oogmerke van die skema te bevorder en te verwesenlik; en
3. bykomende gespesifiseerde aangeleenthede te reël.¹¹¹

Die inhoud van 'n dorpsbeplanningskema kan in twee basiese kategorieë verdeel word, te wete die sonering (en aanverwante aangeleenthede) van die betrokke gebied enersyds en sake wat met die ontwikkeling en gebruik van grond verband hou andersyds. Daar sal kortliks na elk van bogenoemde verwys word.

3.2.6.4.1 Sonering

Alle grond in die gebied wat deur die skema geraak word, is van toepassing by sonering.¹¹² Deur sonering word die aard van die gebruiksreg van elke

toepassing is, opgestel word. Sien ogter Lewis 1985 *Acta Juridica* 241 249 ten aansien van kritiek teen die gebruik van 'n dorpsbeplanningskema as grondslag vir stedelike beplanning. Palvich 1979 *SALJ* 108 110 maak beswaar teen die gebruik dat dorpsbeplanningskemas nie op datum gehou word nie en dat die Suid-Afrikaanse gemeenskap, in vergelyking met bv die Amerikaanse publiek, te min belangstelling in die dorpsbeplanningsstelsel toon.

¹¹¹ Olivier, Pienaar en Van der Walt *Statutêre Sakereg Fisiese Beplanning* 18.

¹¹² Sien in die algemeen Olivier, Pienaar en Van der Walt *Statutêre Sakereg Fisiese Beplanning* 32-52; Meyer 1987 *LAWSA* par 324 en verder; *Boller Efficiency Services CC v Coalcor (Cap)* 1989 3 SA 460 (K) 467H-469I.

reglens identifiseerbare grondeenheid in 'n dorpsgebied, bepaal.¹¹³ Sonering van 'n gebied word deeglik in die soneringskema en die regulasies wat daarkraglens uitgevaardig is, uiteengesit. Palvich¹¹⁴ huldig die mening dat die voorgeskrewe regulasies met betrekking tot die sonering en ontwikkeling van dorpsgebiede 'n swaar las op die ontwikkelaars plaas:

Township developers must now confront an army of administrators and make their way through a labyrinth of rules and regulations before they can start a programme of land development.

Die soneringskaart maak van sekere voorgeskrewe kleure gebruik ('n bepaalde betekenis word aan elke kleur geheg) en dui so (uitdruklik) aan waarvoor elke grondgebied gebruik mag word. In die algemeen word woon-, spesiale woon-, sake-, nywerheids-, industriële, besighheids-, munisipale en opvoedkundige gebiede bepaal.¹¹⁵ Soneringsgebiede kan weer in kleiner gebiede onderverdeel word vir bepaalde kategorieë binne 'n bepaalde gebruiksveld.¹¹⁶

3.2.6.4.2 Verbandhoudende bepalings

Ander sake wat ook met die ontwikkeling en gebruik van grond verband hou, word ook in die dorpsbeplanningskema gereël, naamlik veral voorskrifte van toepassing op:

¹¹³ Meyer 1987 **LAWSA** par 324; Van der Merwe 1983 **De Jure** 287. Sien vir die definisies van "sonering", "sone", "soneringskema", "gebruiksreg" en "grondeenheid" **Boller Efficiency Services CC v Coalcor (Cape)** 1989 3 SA 460 (K) 467H-468D.

¹¹⁴ 1979 **SALJ** 108 vn 7.

¹¹⁵ Lewis 1985 **Acta Juridica** 241 249. Palvich 1979 **SALJ** 108 109 maak melding van die verskynsel dat sonering in Suid-Afrika ook gebruik word om die verskillende rasse van mekaar te skel.

¹¹⁶ Olivier, Plenaar en Van der Walt **Statutêre Sakerereg Fisiese Beplanning** 18.

1. die voorsiening van dienste;
2. kontrole oor bouwerk;
3. paaie en verkeer; asook
4. omgewingsverwante aangeleenthede soos omgewingsbewaring, oprigting en instandhouding van parke en die voorkoming van en beheer oor besoedeling.¹¹⁷

3.2.6.5 *Prosedure by opstel en inwerkingtreding*

Die verskillende provinsiale ordonnansies reël onderskeidelik die betrokke prosedures by die opstel en inwerkingtreding van dorpsbeplanningskemas in die provinsies. Bespreking geskied hier aan die hand van die Transvaalse dorpsbeplanningsstelsel. 'n Dorpsbeplanningskema kan uit eie beweging (deur die Plaaslike Owerheid) of in opdrag van die Administrateur van die provinsie opgestel word.¹¹⁸ Aanvanklik is die skema deur die Plaaslike Owerheid opgestel en via die Direkteur Plaaslike Bestuur deur die Dorperaad en die Administrateur goedgekeur.¹¹⁹ Die nuwe Transvaalse **Ordonnansie op Dorpsbeplanning en Dorpe**¹²⁰ tref egter 'n onderskeid tussen gewone Plaaslike Owerhede en Plaaslike Owerhede wat ingevolge artikel 2 van die nuwe ordonnansie deur die Administrateur as gemagtigde Plaaslike Owerheid verklaar is. Gemagtigde Plaaslike Owerhede het 'n groter mate van outonomie ten aansien van:

¹¹⁷ Olivier, Pienaar en Van der Walt **Statutêre Sakereg Fisiese Beplanning** 18. Ten aansien van bevorderlike omstandighede en faktore aanwesig by dorpsbeplanning (soos voldoende vars lug, oop ruimte en goeie spasiering tussen huise en strate) sien in die algemeen **Steyn v City Council of Johannesburg** 1935 1PD 17.

¹¹⁸ Sien ten aansien van die prosedure in die algemeen Van der Spuy AS "The prohibition against sale of erven in unapproved townships" 1988 **SALJ** 205-211. Van Rhijn TAR "Die verbod op die verkoop van ongeproklameerde erwe" 1980 **Moderne Besigheidsreg** 30-40 31.

¹¹⁹ **Transvaalse Dorpsbeplanningsordonnansie** 25 van 1965. (T).

¹²⁰ 15 van 1986 (T).

1. die goedkeuringsfase (deurdat dié fase self afgehandel kan word);
2. proklamering;
3. kennisgewing; en
4. reg van appèl na die betrokke Administrateur.¹²¹

Plaaslike Owerhede wat nie gemagtigd verklaar is ingevolge die 1986-Ordonnansie nie, is nog onder die toesig van die Dorperaad en die Provinsiale Administrasie.¹²²

3.2.6.5.1 Voorbereiding

'n Dorpsbeplanningskema word opgestel ten opsigte van alle of slegs sekere grond geleë binne die bepaalde munisipale gebied.¹²³ Tydens die voorbereidingsfase is daar enkele aspekte waaraan die Plaaslike Owerheid deeglik oorweging moet skenk, onder andere grondbewaring; voorkoming van en beheer oor afvalprodukte en die verwydering daarvan; bewaring van historiese gedenkwaardighede en water- en kragvoorsiening. Voorbereiding vir 'n dorpsbeplanningskema bestaan uit die opstel en voorbereiding van 'n aantal kaarte¹²⁴ en verslae. In die verslae word inligting in verband met die grondtipe, tipografie, plantegroei, klimaat, bevolking (hieronder ook bevolkingsdigtheid en -groei), besighede, beskikbare dienste en padverkeernetwerk van die be-

¹²¹ Olivier, Pienaar en Van der Wall *Statutêre Sakereg Fisiese Beplanning* 32.

¹²² Deel A van Hoofstuk II van die *Ordonnansie op Dorpsbeplanning en Dorpe* 15 van 1986 (T) bevat algemene bepalings van toepassing op dorpsbeplanningskemas; Deel B beskik oor bepalinge van toepassing op Plaaslike Owerhede wat nie gemagtigde Owerhede is nie, en Deel C handel oor gemagtigde Plaaslike Owerhede.

¹²³ In sekere gevalle kan met toestemming van die Administrateur ook grond geleë buite die munisipale gebied deur die dorpsbeplanningskema betrek word.

¹²⁴ Sien Meyer 1987 *LAWSA* par 370 met betrekking tot die verskeidenheid kaarte betrokke.

trokke gebied verskaf. 'n Volledige motivering vir die noodsaaklikheid en voorstelle met betrekking tot die skema word ook hierby ingesluit.¹²⁵

Prosedurele stappe geneem deur die Plaaslike Owerheid tydens voorbereiding van 'n wysigingskema (met ander woorde 'n wysiging op 'n bestaande oorspronklike skema) moet

(a) binne die magte van die Owerheid wees; en

(b) ooreenkomstig die bepalings van die betrokke magtigende provinsiale ordonnansie geskied.¹²⁶

Nakoming van statutêr voorgeskrewe prosedures tydens die opstel en inwerkingstelling van 'n dorpsbeplanningskema is verpligtend.¹²⁷

3.2.6.6 Inwerkingtreding

In die algemeen maak die onderskeie provinsiale ordonnansies voorsiening daarvoor dat die skema reeds 'n bepaalde mate van gelding kan verkry selfs voordat dit uiteindelik deur die Administrateur goedgekeur en amptelik as sodanig geproklameer word.¹²⁸ Die Administrateur tree in 'n fidusiêre hoedanigheid op en dit is sy plig om te oorweeg of 'n wysiging van die skema tot

¹²⁵ Meyer 1987 **LAWSA** par 369-370.

¹²⁶ **Sorrel v Milnerton Municipality** 1983 1 SA 31 (A) 39A-D.

¹²⁷ **Cape Town Municipality v Belletuin** 1979 2 SA 861 (A) 882; **Pretoria Stadsraad v Administrateur Transvaal** 1962 4 SA 467 (T) 485-487; **Walkerstraat Beleggings v Administrateur Transvaal** 1964 1 SA 479 (A).

¹²⁸ In **Rudolph v Klerksdorp Town Council** 1954 2 SA 451 (T) 454E-F is beslis dat 'n Plaaslike Owerheid optrede of gebruik (van grond) wat in stryd is met bepalings van 'n skema wat voorgelê, maar nog nie goedgekeur is nie, kan verbied. Daar kan ook nie in stryd met 'n tussentydse skema deur 'n Plaaslike Owerheid opgetree word nie - Meyer 1987 **LAWSA** par 479.

voordeel van die betrokke plaaslike gemeenskap strek.¹²⁹ Sou die Administrateur weer om 'n wysigingskema goed te keur, het die Plaaslike Owerheid die *locus standi* om die hof te nader om die besluit van die Administrateur te hersien.¹³⁰

'n Geproklameerde dorpsbeplanningskema het regsrag ("force of law"¹³¹) en ingevolge sodanige skema kan in sekere gevalle regte ontnem word wat voorheen bestaan het en in ander gevalle nuwe regte geskep word.¹³² Sodra die dorpsbeplanningskema egter afdwingbaar is, is die Plaaslike Owerheid sowel as alle inwoners van die gebied daaraan gebonde.¹³³ Die effek van die afdwingbaarheid is dat *geen* handeling op of in verband met grond in daardie gebied in stryd met die dorpsbeplanningskema uitgevoer of toegelaat mag word nie.¹³⁴ Enige optrede in stryd met die bepalinge van 'n dorpsbeplanningskema (met ander woorde bou, oprig, toelaat dat daar gebou of opgerig word of enige ander optrede of gebruik in stryd met die skema) stel die Plaaslike Owerheid in staat om te enige tyd die oortreder skriftelik in kennis te stel om

1. sy optrede te staak (op eie onkoste);

¹²⁹ *Ronnie's Motors v Van der Walt* 1962 4 SA 660 (A) 670 A-C.

¹³⁰ *Administrator Transvaal and Firs Investments v Johannesburg City Council* 1971 1 SA 56 (A); *Johannesburg City Council v The Administrator Transvaal* 1970 2 SA 102 (T). Ten aansien van onredelike optrede deur die Administrateur sien *Stadsraad van Vanderbijlpark v Administrateur Transvaal* 1982 3 SA 166 (T).

¹³¹ Meyer 1987 *LAWSA* par 407.

¹³² *Cape Town Municipality v Belletuin* 1979 2 SA 861 (A) 881; *Klerksdorp Town Council v Flamwood Estates* 1959 3 SA 715 (T).

¹³³ Olivier, Pienaar en Van der Walt *Statutêre Sakereg Fisiese Beplanning* 52; Van der Spuy 1977 *SALJ* 205; Van Rhijn 1980 *Moderne Besighedsreg* 30 32.

¹³⁴ 'n Hof kan ook genader word vir die afdwinging en instandhouding van die skema - *BEFC v Cape Town Municipality* 1983 2 SA 387 (K) 400 401.

2. In ooreenstemming met die skema te handel; en
3. binne 'n vasgestelde tydperk daaraan te voldoen.¹²⁶

'n Persoon wat versuim om aan die vereistes te voldoen, is aan 'n misdryf skuldig.¹²⁶ Dit staan die Plaaslike Owerheid vry om, sou die optreder versuim om ooreenkomstig die voorskrifte te handel, die geboue en oprigtings te verwyder en alle kostes aangegaan in die proses van die oortreder te verhaal.¹²⁷

In die skema word daar egter gewoonlik voorsiening gemaak vir toestemmingsgebruike vir 'n bepaalde grondstuk.¹²⁸ Die Administrateur of Plaaslike Owerheid het die bevoegdheid om op aansoek bepaalde gebruike van die grond te magtig wal nie as sodanig in die skema vermeld word nie.¹²⁹ Die Plaaslike Owerheid beskik ook oor die diskresie om sekere bepalings van die skema te verslap of om persone of instansies (onderhewig aan voorwaardes) daarvan vry te stel (gewoonlik word die voorwaardes baie deeglik in die skema uiteengesit). As die Plaaslike Owerheid grond of geboue onderhewig aan 'n toestemmingsgebruik op 'n bepaalde manier wil aanwend, moet skriftelik aansoek gedoen word om toestemming. Kennisgewing van aansoek om 'n toestemmingsgebruik moet gegee word. Indien enige besware teen die verlening van 'n toestemmingsgebruik geopper word, moet die aansoek deur 'n volledige lys van besware vergesel word. Verlening van 'n toestemmingsgebruik kom nie neer op 'n wysiging van die dorpskema nie, maar is 'n ver-

¹²⁶ Meyer 1987 **LAWSA** par 389.

¹²⁸ Olivier, Pienaar en Van der Walt **Statutêre Sakereg Fisiese Beplanning** 52; **Transvaalse Raad vir die Ontwikkeling van Bultestedelike Gebiede v Venter** 1985 3 SA 979 (T).

¹²⁷ Meyer 1987 **LAWSA** par 389.

¹²⁹ Meyer 1987 **LAWSA** par 455; Olivier, Pienaar en Van der Walt **Statutêre Sakereg Fisiese Beplanning** 69. Sien ook 3.2.6.7.2 (b).

¹²⁶ Meyer 1987 **LAWSA** par 455; Olivier, Pienaar en Van der Walt **Statutêre Sakereg Fisiese Beplanning** 69.

lenging of aanvulling daarvan waarvoor in die skema voorsiening gemaak word.¹⁴⁰

3.2.6.7 Formulerings van enkele dokumente in stryd met 'n dorpsbeplanningskema

3.2.6.7.1 Beperkende voorwaardes geregistreer in die titelakte

Uit die bogenoemde is dit duidelik dat 'n dorpsbeplanningskema, nadat dit goedgekeur en geproklameer is (en in 'n sekere mate selfs daarvoor), op alle inwoners van die gebied sowel as die Plaaslike Owerheid van toepassing is. Enige handeling in stryd met dié bepalings stel 'n misdryf daar. 'n Vraag wat egter gestel kan word, is wat die regsposisie is indien 'n beperkende voorwaarde geregistreer in die titelakte en 'n bepaling van die dorpsbeplanningskema in stryd is met mekaar? 'n Persoon wat uit hoofde van sy geregistreerde titelvoorwaarde handel, is dus (onbewustelik) besig om die dorpsbeplanningskema te oortree. Uit die regspraak blyk die volgende:

(a) *Shell v Alexene Investments*¹⁴¹

A subsequent town planning scheme does *not* override conditions of title imposed on an erf. Where there is a conflict the conditions of title prevail.¹⁴²

(b) *Malan v Ardconnel Investments*¹⁴³

¹⁴⁰ *De Vroeg v Stadsraad van Randburg* 1970 2 SA 132 (W) 141A; Olivier, Pienaar en Van der Walt *Statutêre Sakereg Fisiese Beplanning* 69.

¹⁴¹ 1980 1 SA 683 (W) 689.

¹⁴² Eie kursivering.

¹⁴³ 1988 2 SA 12 (A) 40E.

A town planning scheme does *not* overrule registered restrictive conditions in title deeds. Consent in terms of a town planning scheme does not *per se* authorise the user of an erf contrary to its registered restrictive conditions.¹⁴⁴

Bogenoemde hofsake maak dit duidelik dat geregistreerde beperkende voorwaardes in titelaktes voorrang bo bepalings in 'n dorpsbeplanningskema geniet in geval van 'n botsing daartussen.¹⁴⁵ Die beperkende voorwaarde geregistreer in die titelakte kan dus nagevolg word, hoewel dit effektief met die beplanningskema verskil.

Die blote feit dat die Plaaslike Owerheid toestemming verleen (Malan-gewysde) om in stryd met die beperkende voorwaarde op te tree, is nie voldoende om die optrede regmatig te maak nie. Hierdie uitspraak beklemtoon die feit dat daar statutêr voorgeskrewe prosedures bestaan vir die opheffing en verwydering van voorwaardes en dat daardie kanale gebruik moet word.¹⁴⁶ Toestemming deur die Plaaslike Owerheid kan dus *nie* onregmatige optrede (in stryd met die beperkende voorwaardes) regmatig maak nie.

(c) Stadsraad van Vanderbijlpark v Uys¹⁴⁷

Bygevolg bevind ek (Appèlregter Kumleben) dat die gebruik van die erf deur respondent uitsluitlik as spreekkamers vir sy mediese praktyk deur die

¹⁴⁴ Eie kursivering.

¹⁴⁵ Slegs geregistreerde beperkende voorwaardes is hier van toepassing. Sou dit dus gebeur dat sekere bedinge deur middel van 'n *stipulatio alteri* plaasgevind het, maar die voorwaardes daarin beliggaam nog nie geregistreer is nie, dan is slegs vorderingsregte geskep. Dit wil dus voorkom of beperkende voorwaardes in hierdie omstandighede nie noodwendig voorrang bo 'n dorpsbeplanningskema sal geniet nie vanweë die afwesigheid van vooraf registrasie.

¹⁴⁶ Opheffing en verwydering van beperkings word in Hoofstuk 5 hieronder in die besonder bespreek.

¹⁴⁷ 1989 3 SA 528 (A) 536E.

bepalings van die (dorpsbeplanning)skema belet word. *In die lig van bogenoemde is dit onnodig om te besluit of sodanige gebruik ook teen die stigtingsvoorwaardes of teen die voorwaardes van die titelakte indruis.*¹⁴⁸

In hierdie uitspraak is na 'n baie volledige en indringende ondersoek van die dorpsbeplanningskema tot die slotsom gekom dat dié optrede in stryd met die bepaling van die skema is. Die beperkende voorwaardes is geensins in die uitspraak oorweeg nie. Hieruit kan die volgende afleidings gemaak word:

1. Die dorpsbeplanningskema is as enigste maatstaf vir optrede van die respondent gebruik.
2. Na die bevinding dat die optrede van die respondent in stryd met bepaling van die skema was, is die geregistreerde titelvoorwaardes nie ook ondersoek nie.
3. Omdat die geregistreerde beperkende voorwaardes *geensins* oorweeg is nie, kan nie bepaal word wat die beslissing sou wees as daar 'n moontlike botsing tussen die bepaling van die skema enersyds en die beperkende voorwaardes andersyds was nie.

Myns insiens kan nie 'n ander afleiding gemaak word as dat die dorpsbeplanningskema in hierdie besondere uitspraak voorrang bo die geregistreerde beperkende voorwaardes geniet het nie. Omdat die inhoud van sodanige beperkende voorwaardes nie vermeld word nie, kan nie vasgestel word of daar 'n botsing ter sprake is nie en kan dié uitspraak gevolglik nie as gesag gebruik word vir gevalle waar daar botsings tussen bepaling van 'n dorpsbeplanningskema en geregistreerde titelvoorwaardes bestaan nie. Daar moet dus gewaak word teen die aanwending van hierdie beslissing as gesag vir die standpunt dat die bepaling van dorpsbeplanningskemas *in alle omstandighede* voorrang bo geregistreerde beperkende voorwaardes sal geniet.

3.2.6.7.2 Enkele ander dokumente

¹⁴⁸ Eie kursivering.

(a) Verordening of regulasie van 'n Plaaslike Owerheid

As enige bepaling van 'n ontwerp-, tussentydse of goedgekeurde dorpskema in stryd (of in botsing) is met 'n bestaande verordening of regulasie van 'n Plaaslike Owerheid, geniet die dorpsbeplanningskema voorrang.¹⁴⁸

(b) Toestemmingsgebruik

Selfs nadat 'n toestemmingsgebruik verleen is, kan die grond nie vir daardie doeleindes aangewend word as daar 'n geregistreerde beperking op sodanige gebruik van grond in die titelakte bestaan nie.¹⁴⁹ Alvorens die grond dus op 'n bepaalde wyse aangewend kan word (en daar 'n titelvoorwaarde is wat hierdie aanwending verhoed of beperk) moet die voorgeskrewe stappe ter verwydering van die beperking eers gevolg word.

3.2.6.7.3 Samevatting

1. Dorpsbeplanning en dorpsbeplanningskemas hou nou verband met die beperkende voorwaardes opgelê op die nut en gebruik van grond deur die erfeienaar.
2. Voordat 'n dorpsbeplanningskema opgestel word (hetsy uit eie beweging deur die Plaaslike Owerheid, hetsy in opdrag van die Administrateur) is daar verskeie faktore wat tydens die voorbereidingsfase oorweeg moet word.
3. Statutêr voorgeskrewe prosedures vir dorpsbeplanning moet nagevolg word.

¹⁴⁸ Meyer 1987 **LAWSA** par 388.

¹⁴⁹ **Enslin v Vereniging Town Council** 1976 3 SA 443 (T) 447A-D. Sien met betrekking tot toestemming verleen deur Plaaslike Owerhede en voorwaardes geregistreer in titelaktes onderskeidelik 3.2.6.6 en 3.2.6.7.1 hierbo.

4. Daar word voorsiening gemaak dat 'n dorpsbeplanningskema, voordat dit amptelik in werking tree, reeds oor 'n mate van geldigheid en afdwingbaarheid beskik.
5. Optrede in stryd met bepalings van 'n dorpsbeplanningskema stel 'n misdryf daar in terme waarvan die Plaaslike Owerheid die bevoegdheid het om op te tree.
6. Die regsposisie met betrekking tot botsende bepalings tussen 'n dorpsbeplanningskema en ander dokumente blyk die volgende te wees:
 - a. Geregistreerde beperkende voorwaardes in titelaktes geniet voorrang bo bepalings van 'n dorpskema (met inagneming van die bespreking oor die beslissing in **Stadsraad van Vanderbijlpark v Uys**).¹⁵¹
 - b. Toestemming (hieronder ook 'n toestemmingsgebruik) deur die Plaaslike Owerheid om in stryd met geregistreerde titelvoorwaardes te handel, maak nie sodanige optrede regmatig nie, maar bestaande beperkings moet eers verwyder word deur die voorgeskrewe prosedure te volg.
 - c. Bepalings van 'n dorpsbeplanningskema geniet voorrang bo regulasies of verordeninge van 'n Plaaslike Owerheid.

3.3 Gevolgtrekking

1. Beperkende voorwaardes is daardie voorwaardes opgelê deur die aanvanklike dorpselenaar of -ontwikkelaar wat teen die titelaktes (van erwe geleë binne dieselfde dorpsgebied) geregistreer word om sodoende 'n beperking op die genot en gebruik van die erwe te plaas.
2. Daar word algemeen aanvaar dat 'n persoonlike beperkende voorwaarde daargestel word wanneer die beperking ten gunste van die dorpselenaar of -ontwikkelaar opgelê word.
3. In die geval van saaklike beperkende voorwaardes verskil die posisie in dié opsig deurdat registrasie van die beperking wederkerige serwitute

¹⁵¹ 1989 3 SA 528 (A) (3.2.6.7.1 hierbo).

vestig ten gunste en ten laste van alle erwe wat deel van die bepaalde dorpskema uitmaak.

4. Wanneer 'n erfelenaar in stryd met 'n saaklike beperkende voorwaarde optree of handel, kan diegene ten gunste van wie die beperking opgelê is, aansoek doen om 'n interdik ten einde die nie-nakoming van die beperking te beëindig en die beperking af te dwing.
5. Tot en met die uitspraak in **Malan v Ardconnel Investments**¹⁵² was dit gevestigde reg om die vier basiese riglyne van die Engelse uitspraak **Elliston v Reacher**¹⁵³ as vereistes vir die *locus standi*-vraag te beskou.
6. Saaklike beperkende voorwaardes word deur die 'n *stipulatio alteri* (beding ten behoeve van 'n derde) in die lewe geroep.¹⁵⁴
7. Die algemene doel van 'n dorpsbeplanningskema is om voorsiening te maak vir beplanning van en ordelike beheer oor die ruimtelike benutting van grond binne die grense van 'n bepaalde dorp.
8. Dorpsbeplanningskemas hou nou verband met beperkende voorwaardes.¹⁵⁵
9. Geregistreerde beperkende voorwaardes in titelaktes geniet voorrang bo bepalinge van 'n dorpskema (met inagneming van die bespreking oor die beslissing in **Stadsraad van Vanderbijlpark v Uys**).¹⁵⁶
10. Toestemming (hieronder, ook 'n toestemmingsgebruik) deur die Plaaslike Owerheid om in stryd met geregistreerde titelvoorwaardes te handel, maak nie sodanige optrede regmatig nie, maar bestaande beperkings moet eers verwyder word deur die voorgeskrewe prosedure te volg.
11. Bepalinge van 'n dorpsbeplanningskema geniet voorrang bo regulasies of verordeninge van 'n Plaaslike Owerheid.

¹⁵² 1988 2 SA 12 (A).

¹⁵³ 1908 2 Ch D 374.

¹⁵⁴ Sien ook die Gevolgtrekking by 3.2.5.4 hieronder.

¹⁵⁵ Sien in die algemeen die Samevatting by 3.2.6.7.3 hieronder.

¹⁵⁶ 1989 3 SA 528 (A) (3.2.6.7.1 hierbo).

4. HOOFSTUK 4: DORPSTIGTINGSVOORWAARDES

4.1 *Inleiding*

Oor die regsaaard van dorpstigtingsvoorwaardes is daar nog 'n mate van meningsverskil. D't is die oogmerk om in hierdie hoofstuk die regsaaard van dorpstigtingsvoorwaardes te bepaal en aanverwante aangeleenthede te bespreek.

In die algemeen bestaan daar twee benaderings waarmee gepoog word om die regsaaard te verklaar, te wete die kontraktuele benadering enersyds en die statutêre benadering andersyds. Die regsaaard van hierdie tipe voorwaardes kan egter onmoontlik in isolasie bespreek word. Dorpstigtingsvoorwaardes is onlosmaaklik aan dorpstigting gekoppel en gevolglik is verwysing na die betrokke dorpstigtingsprosedure en bespreking daarvan hierbo in gepaste gevalle onvermydelik. Bespreking van hierdie aspek vind aan die hand van die huidige Transvaalse Ordonnansie, naamlik **Ordonnansie op Dorpe en Dorpsbeplanning 15 van 1986 (T)** en (in 'n mindere mate) die vorige **Ordonnansie op Dorpe en Dorpsbeplanning 25 van 1965 (T)**, plaas. Aanverwante aangeleenthede soos onder andere die motivering vir die daarstelling van dorpstigtingsvoorwaardes, die werking, afdwinging, nie-nakoming en totnietgaan van verpligtinge voortspruitend uit dorpstigtingsvoorwaardes word ook ondersoek. Uiteraard sal die twee benaderings (en die gevolge van elkeen) by die studie oor die aard van dorpstigtingsvoorwaardes in die besonder aandag geniet. Ten slotte sal 'n onderskeid tussen beperkende voorwaardes aan die een kant en dorpstigtingsvoorwaardes aan die ander kant getref word.

Alvorens dorpstigtingsprosedures, faktore betrokke by die ondersoek na die aard van dorpstigtingsvoorwaardes en ander verwante aangeleenthede bespreek word, word 'n omskrywing van die begrip "dorpstigtingsvoorwaarde" gegee. Ander terminologie betrokke by die onderwerp wat in hierdie hoofstuk bespreek word, word telkens in die tersaaklike afdelings behandel.

4.2 Omskrywing

4.2.1 Algemeen

Dorpstigtingsvoorwaardes is verpligtinge wat op die ontwikkelaar of eienaar van 'n nuwe dorp of dorpsgebied opgelê word.¹ Die proklamasie van 'n dorp gaan altyd met die oplegging van sodanige verpligtinge gepaard, vandaar die benaming "dorstigtingsvoorwaardes".²

4.2.2 Die begrip "voorwaarde"

In **Administrator Cape Province v Ruyteplaats Estates**³ het die begrip "condition" in die besonder aandag geniet. Regter Greenberg benadruk die feit dat die betrokke Ordonnansie⁴ in hierdie geval nie veel oor die inhoud en strekwydte van die begrip bepaal nie.⁵ Wat egter inderdaad vas staan, is die

¹ De Beer en Rorke **Deeds Registration** 77-78; Delport en Olivier **Sakereg Vonnis-bundel** 653-654; Olivier, Pienaar en Van der Walt **Statutêre Sakereg Fisiese Be-planning** 78. Sien in die algemeen **Administrator Transvaal v Lotz** 1960 2 SA 135 (T); **Cohen v Verwoerdburg Town Council** 1983 1 SA 334 (A); **Estate Breet v Peri-Urban Areas Health Board** 1955 3 SA 523 (A); **Ex Parte Mackenzie** 1960 1 SA 793 (W); **Oertel v Direkteur van Plaaslike Bestuur** 1983 1 SA 354 (A); **Palm Fifteen Cotton Tail Homes** 1978 2 SA 872 (A); **Peri-Urban Areas Health Board v Breet** 1958 3 SA 783 (T); **Sandton Town Council v Original Homes** 1975 4 SA 1150 (W).

² Die prosedure betrokke by dorpsstigting geniet by 4.4 hieronder meer aandag. Olivier, Pienaar en Van der Walt **Statutêre Sakereg Fisiese Beplanning** 78; **Administrator, Cape Province v Ruyteplaats Estates** 1952 1 SA 541 (A); **Malan v Ardconnel Investments** 1988 2 SA 12 (A).

³ 1952 1 SA 541 (A) 552F-H.

⁴ **Ordonnansie op Dorpe** 33 van 1934 (K).

⁵ In die Ordonnansie self word daar dus geen aanduiding van die strekwydte of in-houd van dorpsstigtingsvoorwaardes gevind nie, wat die uitleg van hierdie tipe

feit dat dit 'n baie wye strekwydte het en dat in hierdie bepaalde Ordonnansie niks daadwerklik gedoen is om die strekwydte daarvan te beperk of in te kort nie. Hier het dit in die besonder gegaan oor die vraag of 'n Administrateur tydens oorweging van 'n aansoek om dorpsstigting voorwaardes kan stel wat in effek **ultra vires** is. Hier is 'n voorwaarde opgelê waardeur die dorpsontwikkelaar verplig word om na afloop van die installering van 'n watervoorsieningskema (op eie onkoste) dit aan die Plaaslike Owerheid sonder vergoeding oor te dra.⁶ Verskeie aspekte kom by die beantwoording van hierdie vraag ter sprake wat later in die hoofstuk in die besonder bespreek sal word. Wat tot dusver vir doeleindes van hierdie bespreking voldoende is, is die bevinding dat die begrip "**condition**" so wyd strek dat dit in die besondere geval ook dié voorwaarde opgelê deur die Administrateur insluit. Daar kan dus aanvaar word dat die begrip "**condition**" bykans enige dorpsstigtingsvoorwaarde insluit, ook 'n voorwaarde in dié uitspraak wat met die eerste oogopslag so onbillik en onregverdig lyk, dat aangevoer is dat so 'n dorpsstigtingsvoorwaarde **ultra vires** is.⁷

4.2.3 Die begrip "dorpseienaar"

Die onderskeie dorpsstigtingsordonnansies van die verskillende provinsies plaas verpligtinge op die dorpseienaar⁸ om die dorpsstigtingsvoorwaardes na te kom. Gevolglik is dit belangrik om die betrokke dorpseienaar korrek te

voorwaardes bemoeilik. Omdat die betrokke Provinsiale Ordonnansies nie hiervoor voorsiening maak nie, is daar 'n paar basiese uitlegreëls wat hier aangewend word. Uitleg van dorpsstigtingsvoorwaardes geniet by 4.10 hieronder meer aandag.

⁶ **Administrator, Cape Province v Ruytelaars Estates** 1952 1 SA 541 (A) 549G.

⁷ Die vraag of onbillikheid en onredelikheid enigsins 'n oorweging is vir die nienakoming van 'n opgelegde dorpsstigtingsvoorwaarde word by 4.12.3 bespreek.

⁸ Die terme "dorpseienaar" en "dorpsontwikkelaar" word in die Suid-Afrikaanse reg as sinonieme gebruik. Vir doeleindes van hierdie studie dui beide terme op een en dieselfde persoon.

identifiseer. Die belang van 'n korrekte identifikasie is in die algemeen tweeledig:⁹

1. Aangesien die nakoming van dorpsstigtingsvoorwaardes 'n las op die verpligte persoon plaas, is dit belangrik om nie 'n verkeerde persoon of instansie met hierdie verpligting op te saai nie.
2. Dorpsstigtingsvoorwaardes word daargestel tot voordeel van die gemeenskap in die algemeen en weens hierdie motivering is dit ook noodsaaklik om die vraag na identifikasie van die dorpselenaar te beantwoord.¹⁰

4.2.3.1 Metode gevolg deur hof

Regspraak is dit eens dat die beantwoording van die vraag wie die dorpselenaar is, 'n feitevraag is wat telkens deur die getuienis voor die hof beantwoord moet word.¹¹ Daar word dus in die eerste instansie gelet op die bepalinge van die betrokke Provinsiale Ordonnansie wat dorpsstiging in die provinsie reël. Hoewel die onderskeie Ordonnansies inhoudelik verskil, lui die basiese omskrywing van "dorpselenaar" soos volg:¹²

(D)ie persoon wat die elenaar van 'n goedgekeurde dorp of enige resterende gedeelte van 'n goedgekeurde dorp is of sy opvolger in titel.

Uit die bogenoemde omskrywing kan van die inhoud en omvang van hierdie begrip nie veel afgelei word nie; dit bevestig slegs aan die hof wat op daardie

⁹ Sien **Estate Breet v Peri-Urban Areas Health Board** 1955 3 SA 523 (A) 537A-D.

¹⁰ De Beer en Rorke **Deeds Registration** 77.

¹¹ **Estate Breet v Peri-Urban Areas Health Board** 1955 3 523 (A) 537F-G; **Oertel v Direkteur van Plaaslike Bestuur** 1983 1 354 (A) 375D-E.

¹² A 1(vii) van die **Ordonnansie op Dorpsbeplanning en Dorpe** 15 van 1986 (T) - woordeliks dieselfde as die vorige omskrywing in a 1 van die **Ordonnansie op Dorpsbeplanning en Dorpe** 25 van 1965 (T). Sien ook **Oertel v Direkteur van Plaaslike Bestuur** 1983 1 SA 354 (A).

stadium reeds bekend is. In *Estate Breet v Peri-Urban Areas Health Board*¹³ is daar na aanleiding van artikel 1 van die *Ordonnansie op Dorpe en Dorps-aanleg*¹⁴ die volgende bevind:

Owner means - in a case of a township established under this Ordinance... *the person registered in any Deeds Registry as the owner of the land... included in such township.*¹⁵

Die volgende stap is dus om die registrasiedokumente in die Akteskantoor te ondersoek en daarvolgens te bepaal wie as "dorpseienaar" geregistreer is. Die persoon wat gevolglik as sodanig in die Akteskantoor geregistreer is, is vir doeleindes van die dorpstigtingsordonnansies die verpligte persoon wat die dorpstigtingsvoorwaardes moet nakom.¹⁶

4.3 Motivering vir die daarstelling van dorpstigtingsvoorwaardes

Die afdwing en instandhouding van hierdie tipe verpligting neergelê op bepaalde persone of instansies is onlosmaaklik gekoppel aan die rede vir die oplegging daarvan. Die motivering vir die *daarstelling* van dorpstigtingsvoorwaardes dien dus ook tegelykertyd as motivering vir die *nakoming* en *instandhouding* daarvan.

¹³ 1955 3 SA 523 (A) 37F.

¹⁴ 11 van 1931 (T).

¹⁵ Eie kursivering.

¹⁶ Sien in die algemeen Denoon 1979 **LAWSA** par 166-171; *Estate Breet v Peri-Urban Areas Health Board* 1955 3 SA 523 (A) 357H; Meyer 1987 **LAWSA** par 246.

In die algemeen word aanvaar dat die dorpsstigtingsvoorwaardes "primêr strek tot voordeel van die toekomstige inwoners van die dorp"¹⁷ of anders gestel, "for the benefit of the public."¹⁸ In *Palm Fifteen v Cotton Tail Homes*¹⁹ som Regter Miller die basiese nut en doel van dorpsstigtingsvoorwaardes soos volg op:

(T)he fundamental purpose of conditions of establishment of a township is to ensure the orderly development of such township, with due regard to essential services and facilities in the interests of sound local government and control and, of course, in the interests of the future residents thereof.

Afhangende van die besondere verskyningsvorm van stigtingsvoorwaardes, kan die breë motivering van "belang van die publiek of dorpsinwoners" verfyn word tot 'n verdere motivering wat veral by die bepaalde stigtingsvoorwaarde van belang is. Aangesien daar 'n groot aantal verskyningsvorme van dorpsstigtingsvoorwaardes aangetref word en hierdie aspek hieronder meer volledig bespreek word,²⁰ word slegs 'n enkele voorbeeld hier bespreek om die besondere motivering te illustreer.

In *Administrator, Cape Province v Ruytelaars Estates*²¹ is 'n dorpsstigtingsvoorwaarde opgelê waardeur die dorpsinwoner verplig word om die watervoorsieningskema in eiendomsreg aan die Plaaslike Owerheid oor te dra na voltooiing daarvan, maar sonder enige vergoeding. Aanvanklik is bevestig dat hierdie stigtingsvoorwaarde *ultra vires* is,²² maar later word bevind dat die motivering vir die oplegging van dié voorwaardes deurslaggewend is.

¹⁷ *Oertel v Direkteur van Plaaslike Bestuur* 1983 1 SA 354 (A) 375H.

¹⁸ *Estate Breet v Peri-Urban Areas Health Board* 1955 3 SA 523 (A) 537D.

¹⁹ 1978 2 SA 872 (A) 888H.

²⁰ Sien 4.9 hieronder.

²¹ 1952 1 SA 541 (A). Sien ook die bespreking by 4.2.2. hierbo.

²² Sien in hierdie verband die bespreking by 4.12.4 hieronder.

Finansiële oorwegings dien hoofsaaklik as motivering vir hierdie bepaalde dorpsstigtingsvoorwaarde. Dit sien soos volg daar uit:

(a) In gevalle waar daar vergoeding gegee is aan die dorpsontwikkelaar na oorname van 'n waterskema, is die Plaaslike Owerheid gewoonlik genoodsaak om 'n lening aan te gaan ten einde fondse te kry.

(b) Die aangaan van 'n lening plaas 'n groot finansiële las op 'n nuwe Plaaslike Owerheid wat moontlik ook 'n negatiewe uitwerking op doeltreffende optrede kan hê.²²

Bogenoemde illustreer die posisie by nuwe dorpsgebiede in *nuwe* munisipale distrikte. Wanneer 'n nuwe dorpsgebied in 'n *bestaande* plaaslike owerheidsgebied geproklameer word (deurdat die grense van die gebied uitgebrei word), is dit steeds vir die Plaaslike Owerheid nodig om 'n lening aan te gaan om die waterskema te finansier. Gewoonlik word rente op die lening betaal deur die verskuldigde fooie en heffings van persone wat in die munisipale distrik woonagtig is, te verhoog en vir hierdie doel aan te wend. In effek beteken dit dat persone woonagtig in die oorspronklike munisipale grense verplig word om by te dra tot vergoeding (aan die dorpselenaar) van 'n waterskema waarvan hul tot dusver geen voordeel verkry het en in die toekoms ook nie sal kry nie. Die motivering vir die oplegging van hierdie (oënskynlik) onbillike stigtingsvoorwaarde, naamlik *finansiële oorwegings*, dien dus as grondslag vir die oplegging en die latere afdwing daarvan. Finalitêr word die belange van die publek egter steeds gedien.

4.4 Dorpsstigting in die algemeen

²² *Administrator, Cape Province v Ruyteplaats Estates* 1952 1 SA 541 (A) 553A-B.

Dorpstigting en dorpstigtingsprosedures²⁴ word deur die verskillende Ordonnansies in die onderskeie provinsies gereël.²⁵ Prosedures in die verskillende provinsies vertoon groot ooreenkomste, hoewel geringe verskille tog aangetref word.

Al die betrokke Ordonnansies bevat die beginsel dat dorpstigting alleen ooreenkomstig die betrokke statutêre voorskrifte kan geskied.²⁶ Dorpe wat in stryd met genoemde voorskrifte gestig word, word onwettige dorpe genoem. Om stigting van hierdie tipe dorpe te voorkom, word die Administrateur in staat gestel om enige handeling in verband met onwettige dorpe te verbied; so kan daar byvoorbeeld nie van die geboue in sulke dorpe gebruik gemaak word nie. Versuim om aan dorpstigtingsvoorskrifte te voldoen, stel ook 'n misdryf daar.²⁷

In *Estate Breet v Peri-Urban Areas Health Board*²⁸ word die nut en doel van hierdie voorgestelde stappe soos volg uiteengesit:

The Ordinance provides for the establishment of a township by the carrying out of a series of steps designed to *protect the interests not only of the applicant*

²⁴ Hier word nie gepoog om 'n volledige studie van dorpstigting weer te gee nie, maar word daar slegs kortliks na die algemene oogmerke en strekking van dorpstigting verwys. Die posisie in die Transvaal word ten aansien van die aansoekprosedure by dorpstigting kortliks bespreek.

²⁵ Hist III van die **Ordonnansie op Grondgebruikbeplanning** 15 van 1985 (K); Hist III-IV van die **Ordonnansie op Dorpsbeplanning en Dorpe** 15 van 1986 (T); Hist II van die **Ordonnansie op Dorpe** 9 van 1969 (O) en Hist III van die **Dorpsbeplanningsordonnansie** 27 van 1949 (N).

²⁶ Laurens **Aktebesorging** 9-10; Meyer 1987 **LAWSA** par 216; Olivier, Pienaar en Van der Walt **Statutêre Sakereg Fisiese Beplanning** 70 84.

²⁷ Jones **Conveyancing** 229; Olivier, Pienaar en Van der Walt **Statutêre Sakereg Fisiese Beplanning** 84.

²⁸ 1955 3 SA 523 (A) 531F.

but also of the persons who will be acquiring property in the township and who will become residents and the users of its amenities.²⁹

Regter Van der Heever bevind in die **Ruyteplaats**-beslissing³⁰ dat die oogmerke van dorpsstigtingsordonnansies baie prakties en konkreet van aard is. So word daar byvoorbeeld voorsiening gemaak dat daar inderdaad 'n behoefte om dorpsstigting bestaan. Die uitleg van die beoogde dorp of dorpsgebied, die aanwesigheid van genoegsame beskikbare water en koppeling met reeds bestaande kommunikasiesisteme in die beoogde gebied is verdere aspekte wat aandag moet geniet alvorens 'n nuwe dorp gestig kan word.

In Transvaal word daar 'n onderskeid getref tussen die prosedure waar 'n dorp op eie inisiatief (van die dorpselenaar) of deur die Administrateur (of Plaaslike Owerheid) ontwikkel word.³¹

In die geval van privaaton ontwikkeling verloop die prosedure soos volg: die dorpselenaar doen skriftelik en met alle voorgeskrewe ondersteunende dokumente aansoek by die Plaaslike Owerheid; die aansoek word vervolgens na die Direkteur Plaaslike Bestuur en die Dorperaad gestuur, vanwaar dit na die Administrateur gaan. Die Administrateur oorweeg die aansoek in die lig van alle omringende omstandighede en lê tydens proklamasie van die dorpsgebied as goedgekeurde dorpsgebied stigtingsvoorwaardes op.³² Die basiese prosedure in die 1965- en 1986 Ordonnansies (Transvaal) stem ooreen. 'n Belangrike verskil in die nuwe Ordonnansie is dat die Plaaslike Owerheid meer afhandelingsbevoegdhede verkry. So kan besware byvoorbeeld in alle gevalle reeds vir die eerste keer op plaaslike Owerheidsvlak geopper word.

²⁹ Eie kursivering.

³⁰ **Administrator, Cape Province v Ruyteplaats Estates** 1952 1 SA 541 (A).

³¹ Sien in die algemeen Jones **Conveyancing** 229-235; Olivier, Pienaar en Van der Walt **Statutêre Sakereg Fisiese Beplanning** 73-75.

³² Die kompetensies van die Administrateur en die uitoefening daarvan geniet by 4.5 hieronder meer aandag.

4.5 Rol van die Administrateur

4.5.1 Inleiding

Die Dorperaad oorweeg die aansoek om dorpsstigting in die lig van tersaaklike omringende omstandighede. Dit is vervolgens die taak van die Dorperaad om die Administrateur te adviseer, of om die aansoek (onderhewig aan bepaalde dorpsstigtingsvoorwaardes) goed te keur of om die aansoek te weier. Dit is egter die Administrateur se finale besluit wat deurslaggewend is.³⁶

Nie net word die dorpsstigtingsvoorwaardes deur die Administrateur opgelê nie, maar beskik beide die Plaaslike Owerhede en die Administrateur oor die kompetensie om toe te sien dat die voorwaardes nagekom en in stand gehou word.³⁴

4.5.2 Oorsprong van kompetensie van die Administrateur

Bepalings in die onderskeie Provinsiale Ordonnansies maak dit vir die Administrateur moontlik om die voorwaardes waaraan dorpsstigting gekoppel is, neer te lê. Die Administrateur beskik alleen oor daardie kompetensies en verpligtinge wat uitdruklik in die Provinsiale Ordonnansie aan hom toegeken is.³⁵ In *Administrator, Cape Province v Ruyteplaats Estates*³⁶ word die motivering vir delegasie van kompetensies aan die Administrateur soos volg uiteengesit:³⁷

³⁶ Lewis 1985 *Acta Juridica* 241-249; *Administrator, Cape Province v Ruyteplaats Estates* 1952 1 SA 541 (A).

³⁴ Meyer 1987 *LAWSA* par 216; *Oertel v Direkteur van Plaaslike Bestuur* 1983 1 SA 354 (A) 577H.

³⁵ *Cohen NO and Others v Verwoerdburg Town Council* 1983 1 SA 334 (A) 351E-F.

³⁶ 1952 1 SA 541 (A).

³⁷ 553C-D.

The Provincial Council, concerned as it is with the welfare of municipal institutions and other local authorities, could properly by ordinance delegate to the Administrator the *duty of safeguarding* these institutions and authorities and it is reasonable that they should impose on him that, in the establishment of townships, the burdens ... should as far as possible not be placed on these subordinate bodies ...³⁸

4.5.3 Oorweging en oplegging van dorpsstigtingsvoorwaardes

Nadat die Dorperaad die Administrateur aangaande die aansoek geadviseer het,

(is) it entirely in the discretion of the Administrator whether he will grant or refuse the application.³⁹

Die Administrateur het 'n wye diskresie om aansoeke goed of af te keur en gepaardgaande voorwaardes op te lê. Telkens wanneer 'n nuwe dorp of dorpsgebied geproklameer en ontwikkel word, gaan dit met oplegging van nuwe verpligtinge gepaard. Dit spreek dus vanself dat die Administrateur nie net oor 'n wye diskresie beskik nie, maar dit ook verantwoordelik moet uitoefen.⁴⁰ Hierdie diskresie-uitoefening deur die Administrateur is gekoppel aan die volgende oorwegings:"

1. om voldoende aandag aan die saak te gee (**apply the mind properly to the matter**);
2. om die aangeleentheid eerlik (**bona fide**) sonder bykomende motiewe te oorweeg; en

³⁸ Eie kursivering.

³⁹ **Administrator, Cape Province v Ruyteplaats Estates** 1952 1 SA 541 (A) 554A. Sien ook Lewis 1985 *Acta Juridica* 241 249.

⁴⁰ Meyer 1987 **LAWSA** par 243.

⁴¹ **Administrator, Cape Province v Ruyteplaats Estates** 1952 1 SA 541 (A) 554G-H.

3. om nie 'n voorwaarde te stel wat 'n redelike man in dieselfde omstandighede nie sou stel nie.

Dit staan dus vas dat dié kompetensies (onder andere die oorweging en op-
legging van dorpsstigtingsvoorwaardes) deur die onderskeie Provinsiale
Ordonnansies gemagtig is. Magtiging beteken nie dat die Administrateur tel-
kens by die oplegging van dorpsstigtingsvoorwaardes as *wetgewer* optree
nie,⁴² maar dat hy kan *besluit* watter bepaalde voorwaardes in die *besondere*
omstandighede van elke aansoek, die toepaslike voorwaardes is.

4.5.4 Locus standi van die Administrateur

In *Administrator Transvaal v Lotz*⁴³ is in die besonder aandag gegee aan die
locus standi van die Administrateur om dorpsstigtingsvoorwaardes af te dwing.
In *casu* het die eerste respondent kragtens die *Dorpsgebleedewet* 33 van 1907
aansoek gedoen om dorpsstigting op haar plaas. Die *Dorpsgebleedewet*⁴⁴ is la-
ter (behalwe vir 'n paar artikels) deur die *Ordonnansie op Dorpe en Dorps-
aanleg*⁴⁵ herroep. Artikel 56 *bis* van die Ordonnansie bevat strafbepallings vir
persone wat stigtingsvoorwaardes verontagsaam en artikel 65 *bis* (2) gee aan
'n Plaaslike Owerheid die reg om hierdie voorwaardes af te dwing. Die eerste
respondent voer aan dat die Administrateur, vanweë die nuwe artikel 65 *bis*
(2) wat die Plaaslike Owerheid uitdruklik magtig, nie oor die nodige *locus*
standi beskik nie, aangesien die betrokke stigtingsvoorwaardes kragtens die

⁴² *Cohen v Verwoerdburg Town Council* 1983 1 SA 334 (A).

⁴³ 1960 2 SA 135 (T).

⁴⁴ 33 van 1907.

⁴⁵ 11 van 1931

(herroep) **Dorpsgebiedewet**⁴⁷ opgelê is. Regter Claassen bevind die volgende:⁴⁸

1. Die **Dorpsgebiedewet**⁴⁹ het *geen* spesifieke verpligtinge aan bepaalde persone of instansies verleen om stigtingsvoorwaardes af te dwing nie.
2. Die tersaaklike dorp het in daardie stadium nog nie 'n Plaaslike Owerheid gehad wat die voorwaardes kon afdwing nie.
3. **Prima facie** is die Administrateur die korrekte persoon om toe te sien dat voorwaardes deur hom opgelê deur die dorpselenaar nagekom word.
4. Dit is inderdaad so dat die vorige 1907-Wet deur die 1933-Ordonnansie herroep is, maar daar word bevind dat laasgenoemde Ordonnansie nie magte waaroor die Administrateur voorheen beskik het, wegneem nie, maar slegs aan ander instansies dieselfde magte verleen.

4.6 Rol van die Direkteur van Plaaslike Bestuur

Die Direkteur van Plaaslike Bestuur is in die algemeen verantwoordelik vir die bevordering van bestuur op plaaslike vlak.⁵⁰ Hy word deur die Administrateur aangestel en is onderhewig aan sy kontrole. Die Direkteur speel 'n belangrike rol in die voorafgaande fase voor goedkeuring en proklamasie van 'n dorpsgebied. Tydens die onderhandelingsfase wat die proklamasie van die dorp voorafgaan, word die Direkteur deurgaans op hoogte van sake gehou en is hy bewus van alle verwikkelinge. Die motivering vir die noue verband tussen die ontwikkelingsfase en die Direkteur blyk uit die volgende:

⁴⁷ 33 van 1907.

⁴⁸ Regter Claassen verwys na hierdie vorige uitspraak oor die 1907-Wet, **Administrator (Transvaal) v Industrial & Commercial Timber Supply** 1932 AD 25 37.

⁴⁹ 33 van 1907.

⁵⁰ **Oertel v Direkteur van Plaaslike Bestuur** 1983 1 SA 354 (A) 378B.

(T)o ensure orderly development of the township in the interests of the residents thereof. He has been appointed, as it were, as the guardian or protector of the public rights.⁸⁰

Soos in die geval van die Administrateur, verkry die Direkteur van Plaaslike Bestuur sy magte uit die Provinsiale Ordonnansie. Gevolglik beskik hy slegs oor daardie kompetensies uitdruklik in die Ordonnansie aan hom verleen.⁸¹ Die vraag ontstaan wat die magte van die Direkteur inhou. Soms gebeur dit dat erwe verkoop word sonder dat die voorgeskrewe dorpsstigtingsvoorwaardes nagekom is. Die Direkteur is nie by magte om hierdie voorwaardes af te dwing nie, maar is wel kompetent om oordrag van 'n reeds verkoopte erf (waartydens die stigtingsvoorwaardes nie nagekom is nie) te verhoed.⁸² Dit word gedoen deurdat 'n *caveat* op die registrasie van die erf geplaas word.⁸³ Regter Galgut⁸⁴ bepaal dat hierdie magte uitgeoefen kan word

(A)t any time up till the time when the deeds are lodged for registration. This, in my view, is a power which continues for as long as the conditions of establishment are not carried out.

Die Ordonnansies het nie 'n bepaling met betrekking tot 'n besondere tydstip wanneer die Direkteur moet optree nie. Hy kan te eniger tyd handel, ge-

⁸⁰ *Oertel v Direkteur van Plaaslike Bestuur* 1983 1 SA 354 (A) 379A. Eie kursivering.

⁸¹ In *Oertel v Direkteur van Plaaslike Bestuur* 1983 1 SA 354 (A) word die posisie van die Direkteur uiteengesit. Die tersaaklike Ordonnansie *in casu* is die *Ordonnansie op Dorpsbeplanning en Dorpe* 25 van 1965 (T).

⁸² Meyer 1987 *LAWSA* par 246-258. Sien ten aansien van die verkoop van ongeproklameerde erwe Van der Merwe 1983 *De Jure* 289-291; Van der Spuy 1977 *SALJ* 205-211; Van Rhijn 1980 *Moderne Besigheidsreg* 30-40.

⁸³ Denoon 1979 *LAWSA* par 169-171; Jones *Conveyancing* 230 beklemtoon die aspek dat *geen* erwe oorgedra kan word alvorens die dorpsstigtingsvoorwaardes nie nagekom is nie.

⁸⁴ *Oertel v Direkteur van Plaaslike Bestuur* 1983 1 SA 354 (A) 379C.

woonlik die oomblik wanneer hy rede het om te vermoed dat 'n erf verkoop is en op die punt is om oorgedra te word. Dit slaan hom egter vry om reeds op 'n vroeër stadium op te tree. Van belang is egter dat hy *nie* die dorpstigtingsvoorwaardes kan afdwing nie; sy funksie is dié van "waghond".⁵⁶

4.7 Tydstip waarop die reg vestig

Sommige skrywers en hofuitsprake bespreek hierdie aangeleentheid in die lig van die kontraktuele benadering by dorpstigtingsvoorwaardes.⁵⁷ Vir doeleindes van hierdie bespreking is dit nodig om kortliks na tersaaklike dorpstigtingsprosedures te verwys.⁵⁸

1. Die applikant doen aansoek om stigting van 'n nuwe dorp of nuwe dorpsgebied.
2. Die Administrateur verklaar die dorpsgebied 'n goedgekeurde dorpsgebied deur proklamasie.
3. Proklamasie gaan met die oplegging van dorpstigtingsvoorwaardes gepaard.
4. Eers nadat die gebied geproklameer is, kan oordrag van erwe plaasvind.

Proklamasie van 'n dorpsgebied blyk die deurslaggewende faktor te wees. In **Estate Breet v Peri-Urban Areas Health Board** ⁵⁹ bevind Appèlregter Schreiner soos volg:

⁵⁶ Regter Galgut maak hier van die begrippe "**watchdog**" en "**guardian**" gebruik om die algemene rol van die Direkteur te omskryf. Sien veral **Cohen v Verwoerdburg Town Council** 1983 1 SA 334 (A) 343-344.

⁵⁷ Sien ten aansien van die kontraktuele benadering 4.11 hieronder; in die besonder 4.11.2.

⁵⁸ Sien in die algemeen Meyer 1987 **LAWSA** par 217-219 224-242;

⁵⁹ 1955 3 SA 523 (A) 531G-H.

No offence is committed by failing to observe township conditions until there has been proclamation, and although the local authority may have *locus standi* in some other basis before then, it is only at that stage that it is expressly given the right to enforce the conditions.

Dit is inderdaad so dat proklamasie die deurslaggewende faktor is, maar dit is belangrik om 'n onderskeid te tref tussen *verkoop* van erwe aan die een kant en *oordrag* aan die ander kant. Reeds vanaf die oomblik van proklamasie van 'n dorp of dorpsgebied as goedgekeurde dorpsgebied, kan erwe geldiglik verkoop word.⁸⁸ Appèlregter Galgut huldig die mening in *Cohen v Verwoerdburg Town Council*⁸⁹ dat die verkoper in die normale gang van sake nie verhoed word om gelyktydig met die verkoop van erwe ook die oordrag deur registrasie af te handel nie.⁹⁰ Tydens die oplegging van dorpsligtingsvoorwaardes word dit nie ten gunste van ander erwe of persone geregistreer nie.⁹¹ Die afwesigheid van registrasie van dorpsligtingsvoorwaardes is volgens die Regter 'n aanduiding dat daar nie sprake van 'n serwituut kan wees nie. As hierdie erwe dus (in die afwesigheid van geregistreerde beperkings) verkoop word, vind die verkoop plaas sonder dat daar beperkings op die koper of erf oorgedra word. Alleenlik op die dorpselenaar word verpligtinge opgelê: naamlik die nakoming van dorpsligtingsvoorwaardes. Regter Galgut maak dit baie duidelik dat dorpsligtingsvoorwaardes *nie* 'n verpligting op die erf as sodanig plaas nie, en gevolglik nie as 'n serwituut afgemaak kan word nie.

⁸⁸ *Cohen v Verwoerdburg Town Council* 1983 1 SA 334 (A) 349E.

⁸⁹ 1983 1 SA 334 (A) 349.

⁹⁰ Hy maak egter wel voorsiening vir die bevoegdheid van die Direkteur van Plaaslike Bestuur, wat in bepaalde gevalle oordrag van 'n erf kan verhoed deur die plaas van 'n *caveat* op die registrasie daarvan.

⁹¹ Die afwesigheid van *registrasie* ten gunste van 'n bepaalde persoon of erwe, dui op een onderskeid tussen beperkende voorwaardes en dorpsligtingsvoorwaardes. Hierdie aspek geniet by 4.14 hieronder meer aandag.

4.8 Effek van dorpsstigtingsvoorwaardes

Hierdie aangeleenheid hou nou verband met die statuutbenadering enersyds en die kontrakbenadering andersyds. Daar word soms verklaar dat die effek van dorpsstigtingsvoorwaardes teruggevoer kan word na die grondslag daarvan; met ander woorde juis vanweë die feit dat dit 'n verskyningsvorm van 'n statutêre maatreël of 'n kontrak is.⁹¹ Vir doeleindes van die bespreking word hier slegs gelet op die effek daarvan, sonder om na die onderskeie benaderings te verwys. Die afdwingbaarheid en die instansies wat bevoeg is om hierdie voorwaardes af te dwing, word ondersoek.

In die onderskeie Provinsiale Ordonnansies word reëlings aangeleë wat die posisie by nie-nakoming van dorpsstigtingsvoorwaardes reël. In die algemeen stel nie-nakoming van hierdie voorwaardes 'n misdryf daar.⁹²

(T)he fact that the failure to carry out a condition of establishment constitutes a crime does not in itself empower the court to make any order directing an accused to carry out the condition nor does it elevate the obligation above any other civil obligation. All that can be said of it is that the fear of prosecution may induce a township owner to comply with the conditions.

Dit is onderskeidelik die Administrateur en die Plaaslike owerhede wat belas en bevoeg is om die afdwinging van dorpsstigtingsvoorwaardes te verseker. Beide bogenoemde instansies beskik slegs oor dié magte uitdruklik in die Ordonnansies verleen. Deurentyd moet in gedagte gehou word dat die op-
legging van hierdie tipes voorwaardes in die eerste instansie tot voordeel van die publiek moet geskied.

⁹¹ Sien vir 'n volledige bespreking 4.11 hieronder.

⁹² *Cohen v Verwoerdburg Town Council* 1983 1 SA 334 (A) 351A-B.

4.9 Verskyningsvorme van dorpsstigtingsvoorwaardes

Afhangende van die oogmerk en doel van die dorpsstigtingsvoorwaardes, is die verskyningsvorme daarvan laamlik uiteenlopend van aard. Sekere tipes dorpsstigtingsvoorwaardes kom meer gereeld as ander voor, terwyl sommige weer ooreenkomste met ander dorpsstigtingsvoorwaardes toon, hoewel die inhoud daarvan verskil. Die verskaffing van noodsaaklike dienste is inderdaad 'n groot bron vir hierdie tipe voorwaardes.⁶⁵ Watervoorsiening en verbandhoudende aangeleenthede is byvoorbeeld dikwels die oorsaak van gedingvoering wanneer voorwaardes hierop van toepassing nie nagekom is nie. Duidelikhedshalwe sal die bespreking telkens aan die hand van voorbeelde uit regspraak plaasvind.

In **Administrator, Cape Province v Ruytelaars Estates**⁶⁶ is dorpsstigtingsvoorwaardes opgelê waardeur die dorpselenaar verplig is om na afloop van installering van 'n watervoorsieningskema (op eie onkoste), die waterskema aan die Plaaslike Owerheid sonder vergoeding oor te dra. Hier is dus met die voorsiening van noodsaaklike dienste te make. Dorpsstigtingsvoorwaardes van hierdie aard kom veral onder die vergrootglas wanneer die dorpselenaar om een of ander rede nie die voorwaardes kan nakom nie (byvoorbeeld insolvensie) of wanneer die regverdigheid al dan nie van dié tipe voorwaarde bevraagteken word. Oprigting en installering van 'n waterskema gaan gewoonlik met die voorsiening van 'n doeltreffende riool- en stormwaterskema gepaard. In **Ex Parte Mackenzie**⁶⁷ is dorpsstigtingsvoorwaardes opgelê wat voorsiening gemaak het vir die bou van strate (hieronder ook installering van 'n rioolskema); water- en elektrisiteitsvoorsiening. Soos in bogenoemde geval spruit nie-nakoming uit die insolvensie van die dorpselenaar. Soortgelyke voorwaardes met be-

⁶⁵ Sien in die algemeen ten aansien van voorsiening van noodsaaklike dienste Meyer 1987 **LAWSA** par 251-256.

⁶⁶ 1952 1 SA 541 (A); hierdie hofuitspraak is reeds by 4.2.2 en 4.3 bespreek. Sien ook **Peri-Urban Areas Health Board v Breet** 1958 3 SA 783 (T).

⁶⁷ 1960 1 SA 793 (W).

trekking tot die bou van paaie en water- en elektrisiteitsvoorsiening is ook in **Sandton Town Council v Original Homes**¹ op die dorpselenaar geplaas. Hier is egter verels dat aan die voorwaardes voldoen moet word "to the satisfaction" van die betrokke Plaaslike Owerheid. In hierdie uitspraak spruit gedingvoering voort uit die feit dat die dienste nie tot bevrediging van die Plaaslike Owerheid verrig is nie.

Anders as in bogenoemde sake, het **Administrator Transvaal v Lotz**² nie oor voorsiening van noodsaaklike dienste gehandel nie, maar het die onderskeid tussen ontwikkelde en onontwikkelde grond, en rasseklassifikasie 'n rol gespeel. Hierdie dorpsstigtingsvoorwaardes het bepaal dat onontwikkelde grond (die plaas was in twee dele, naamlik ontwikkelde - erwe is reeds hiervan verkoop - en onontwikkelde gebiede verdeel) alleenlik onderverdeel en verkoop kan word as seslig persent van die ontwikkelde gedeelte reeds verkoop is. Hierdie onderverdeling en verkoping van erwe was verder ook onderhewig aan die vereiste dat bestaande handel- en nywerheidsregte waaroor Indiërs op daardie stadium beskik, reeds moes verval of andersins ingekort moes word. Dus, alvorens nuwe erwe geproklameer en verkoop kon word, moes seslig persent van die bestaande beskikbare erwe reeds verkoop gewees het en die handels- en nywerheidsregte van die Indiërs nie meer bestaan nie.

Uit bogenoemde voorbeelde is dit duidelik dat die inhoud en omvang (asook die verskyningsvorme) van dorpsstigtingsvoorwaardes uiteenlopend en talryk is:

1. Noodsaaklike dienste en die voorsiening daarvan word gewoonlik in dorpsstigtingsvoorwaardes gereël. Die rede daarvoor is in die algemeen tweeledig, naamlik

¹ 1975 4 SA 150 (W). Sien ook **Oertel v Direkteur van Plaaslike Bestuur** 1983 1 SA 354 (A) waar die betrokke dorpsstigtingsvoorwaardes verband hou met stormwaterdreinerings- en straatbou.

² 1960 2 SA 135 (T).

(a) dit is een manier om te verseker dat aan die basiese behoeftes van die toekomstige publiek voldoen word, aangesien die dorpselenaar verplig word om die voorwaardes na te kom; en

(b) dorpsstigtingsvoorwaardes moet van beperkende voorwaardes onderskei word: noodsaaklike dienste is belangrike aspekte wat reeds tydens die beplanningsfase van dorpsstigting aandag moet geniet en kan nie, soos in die geval van beperkende voorwaardes, teen die titelakte van die verskillende erwe geregistreer word nie. Gepaardgaande hiermee die feit dat die Plaaslike Owerheid en die Administrateur beide bevoeg is om die stigtingsvoorwaardes af te dwing, dra daartoe by dat dorpsstigtingsvoorwaardes die ideale middel is waardeur voorsiening vir noodsaaklike dienste verseker word.⁷⁰

2. Die verskillende aspekte van noodsaaklike dienste is ook uiteenlopend; dit sluit onder andere die voorsiening van water en elektrisiteit, bou van paaie en dorpstrate, storm- en rioolwaterdreinerings en afval- en vullisverwydering in.
3. Uiteenlopende bepalings wat nie deel uitmaak van voorsiening van noodsaaklike dienste nie, word ook aangetref, byvoorbeeld voorwaardes dat 'n sekere persentasie van erwe eers verkoop moet wees alvorens ander erwe beskikbaar sal wees.

4.10 Uitleg van dorpsstigtingsvoorwaardes

In *Administrator, Cape Province v Ruytelaars Estates*⁷¹ word die uitleg van dorpsstigtingsvoorwaardes in die besonder bespreek.⁷² Die besondere

⁷⁰ Vgl. 4.6, naamlik dat die Direkteur van Plaaslike Bestuur nie dorpsstigtingsvoorwaardes kan afdwing nie, maar dat hy as "wag hond" optree. Hy is egter by magte om registrasie en oordrag van 'n erf deur die liassering van 'n **caveat** te verhoed, as die betrokke dorpsstigtingsvoorwaardes nog nie nagekom is nie.

⁷¹ 1952 1 SA 541 (A) 550A-G 556D-E. Sien vir vorige besprekings van dié uitspraak 4.2.2; 4.3 en 4.9 hierbo.

⁷² Sien ook De Beer en Rorke **Deeds Registration** 77.

dorpsstigtingsvoorwaarde hier ter sprake, is die bepaling dat die waterskema aan die Plaaslike Owerheid oorgedra moet word sonder dat die dorpselenaar vergoeding daarvoor ontvang. Die vraag wat deur die hof beantwoord moet word, is of dié optrede (naamlik die oplegging van die voorwaarde) van die Administrateur deur die bepaalde Provinsiale Ordonnansie gemagtig is. Die eerste stap wat die hof in die beantwoording van dié vraag volg, is om die bewoording van die tersaaklike bepaling (wat die optrede magtig) te ondersoek. By uitleg van hierdie dorpsstigtingsvoorwaarde word die algemene reëls en vermoedens van wetsuitleg aangewend en speel die volgende faktore 'n rol:⁷³

1. Die beginsel dat 'n statutêre maatreël nie ontfening sonder vergoeding magtig nie, tensy dié bedoeling duidelik uit die maatreël blyk.
2. Wetgewing wat inbreuk maak op bestaande reëls moet in die algemeen streng of beperkend uitgelê word.
3. Wanneer daar inderdaad inbreuk gemaak word op bestaande reëls, moet dié bedoeling duidelik blyk **"If not in express words, at least by clear implication and beyond reasonable doubt."**
4. Magtiging vir soortgelyke optrede hoef dus nie uitdruklik te geskied nie, **"provided the implication is clear enough ... (It) does not require express wording."**

Wat betref die optrede van die Administrateur en die interpretasie daarvan, is in **Middelburg Municipality v Gertzen**⁷⁴ die volgende bevind:

(The) tendency in interpretation is towards liberality, that is to say, unless the Court can clearly decide that no useful civic purpose is served, it will be loth to declare that the power is improperly conferred...

Samenvattend hou die uitleg van dorpsstigtingsvoorwaardes die volgende in:

1. Die reëls en vermoedens van toepassing op wetsuitleg kan aangewend word om dorpsstigtingsvoorwaardes uit te lê.

⁷³ Hierdie bespreking geskied aan die hand van die **Ruyteplaats**-uitspraak 550A-G.

⁷⁴ 1914 AD 544 570.

2. Waar die besondere dorpsstigtingsvoorwaarde in effek ontleening sonder vergoeding magtig, moet die voorwaarde streng of beperkend uitgelê word.
3. In dorpsstigtingsvoorwaardes wat inbreuk maak op bestaande regte hoef die inbreukmaking nie uitdruklik bewoord te wees nie, maar die bedoeling moet egter duidelik daaruit blyk.
4. Die hof sal in die uitleg van dorpsstigtingsvoorwaardes vasstel of bevoegdheid doeltreffend uitgeoefen is deur te bepaal of openbare dienste daardeur gelewer word. Dit hang saam met die sogenaamde "*tendency towards liberality*" om te verhoed dat dorpsstigtingsvoorwaardes onnodiglik beperkings op persone of instansies lê.

4.11 Regsaard van dorpsstigtingsvoorwaardes

Daar is reeds hierbo kortliks na die probleme rondom die regsaard van dorpsstigtingsvoorwaardes verwys. Hierdie aspek kom veral onder die aandag van die hof wanneer die verantwoordelike persoon of instansie op wie die verpligting rus om die stigtingsvoorwaardes na te kom, versuim of geweer het om sekere of in sommige gevalle al die stigtingsvoorwaardes deur te voer. Dit is interessant dat die regspraak wat besludeer is in die bepaling van die wese van hierdie tipe voorwaardes nooit in besonderhede ondersoek na die werking en veral die aard van dorpsstigtingsvoorwaardes instel nie. Daar word gewoonlik bloot sydelings na die aard van dorpsstigtingsvoorwaardes in die loop van die uitspraak verwys, maar slegs in dié mate wat nodig is om tot 'n beslissing te kom.

In die algemeen word twee benaderings, naamlik die kontrak- en die statuut-benadering aangewend om die regsaard van dorpsstigtingsvoorwaardes te bepaal.

Die kern van die vraag na die regsaard word tereg deur Regter Schreiner⁷⁵ met die volgende vraag aangerak:

⁷⁵ *Estate Breet v Peri-Urban Areas Health Board* 1955 3 SA 523 (A) 526C; eie kursivering.

The sole issue involved in the appeal is whether the claim of the respondent arose out of a *contract* within the meaning of the Prescription Act: the alternative is that it arose out of the provisions of the Ordinance and may accordingly be described as a *claim based on statute*.⁷⁶

4.11.1 Die statuutbenadering

In hofuitsprake waar die statuutbenadering gevolg word, word van die standpunt uitgegaan dat dorpsstigtingsvoorwaardes nie 'n kontrak as grondslag het nie, maar dat dit soortgelyk aan wetgewing is. Die motivering is daarin geleë dat die magtiging om dorpsstigtingsvoorwaardes daar te stel uit wetgewing voortspruit; naamlik die onderskeie Provinsiale Ordonnansies wat dorpsstigting reël. Proklamasie van 'n nuwe dorp of 'n nuwe gebied van 'n bestaande dorp gaan met die oplegging van dorpsstigtingsvoorwaardes gepaard. Skrywers en hofuitsprake wat hierdie benadering volg, gaan van die standpunt uit dat hierdie proklamasie (en die gepaardgaande oplegging van dorpsstigtingsvoorwaardes in 'n bylaag tot die proklamasie) "*force of law*" het.⁷⁷ "*Force of law*" spruit uit die volgende voort:

1. 'n Misdryf word gepleeg by die nie-nakoming van dorpsstigtingsvoorwaardes.
2. Hierdie misdryf is strafbaar ooreenkomstig die bepalings in die verskillende Provinsiale Ordonnansies.
3. Beide die Administrateur en die Plaaslike Owerhede het die kompetensie om toe te sien dat die verpligtinge nagekom word en kan gevolglik nakoming afdwing.
4. Die Direkteur van Plaaslike Bestuur is bevoeg om 'n *caveat* op die oordrag van erwe (waarvan die dorpsstigtingsvoorwaardes nog nie nagekom is nie) te plaas.⁷⁸

⁷⁶ Eie kursivering.

⁷⁷ Regter Centlivres in *Estate Breet v Peri-Urban Areas Health Board* 1955 3 SA 523 (A) 525B-C.

⁷⁸ *Cohen v Verwoerdburg Town Council* 1983 1 SA 334 (A) 343-344; *Oertel v Direkteur van Plaaslike Bestuur* 1983 1 SA 354 (A) 379.

Regter Centlivres⁷⁹ verklaar die regs aard van dorps stigtingsvoorwaardes, met bogenoemde faktore in oorweging, soos volg:

(A) claim which is based *not on contract but on the provisions of the Proclamation read with the Ordinance.*

4.11.1.1 Effek van statuutgrondslag

(a) Cohen v Verwoerdburg Town Council 1983 1 SA 334 (A)

Die hof *a quo* het bevind dat dorps stigtingsvoorwaardes vanweë die statutêre aard en grondslag daarvan sodanig is, dat dit *voorkeureise* in gevalle van likwidasië daarstel en dat dit nie bloot as konkurrente eise saam met die ander eise hanteer word nie.⁸⁰ Regter Galgut⁸¹ bevind egter op appèl ten aansien van hierdie aspek die volgende:

(T)he fact that the obligations are imposed pursuant to a power granted in a statute and that the statute provides for penal sanctions *does not mean* that the obligations can displace other civil obligations.⁸²

Aangesien die hof *a quo* die voorkeur verbonde aan dorps stigtingsvoorwaardes oor die boeg van "*force of law*" gooi, word hierdie aspek ook later in die besonder deur die Regter bespreek.⁸³

If by 'force of law' or 'statutory force' it is contended to convey that the obligation is created by statute and does not result from contract, then I

⁷⁹ Estate Breet v Peri-Urban Areas Health Board 1955 3 SA 523 (A) 525F.

⁸⁰ Sien in dié verband Van der Spuy 1977 SALJ 205; Van der Merwe 1983 De Jure 290; Van Rijn 1980 Moderne Besigheidsreg 30 34.

⁸¹ Cohen v Verwoerdburg Town Council 1983 1 SA 334 (A) 346E.

⁸² Eie kursivering.

⁸³ Cohen v Verwoerdburg Town Council 1983 1 SA 334 (A) 350F-G.

understand the expressions. If it is intended to suggest that the obligation so created (here an executive act pursuant to a Provincial Ordinance) is thereby given preferential or greater protection than obligations arising out of a contract, then I must disagree. If a legislating body, having the power so to do, intends that an obligation so imposed is to enjoy such preference it would have to state so specifically. Furthermore, the Administrator is not legislating when imposing the obligations.

Die bevinding dat die grondslag van dorpsstigtingsvoorwaardes statutêr van aard is, is dus nie genoegsaam om die uitwerking en die afdwinging daarvan te verklaar nie. Dit is een manier waarop die werking en die aard daarvan in 'n mate verklaar kan word, maar kan nie sonder meer 'n groter mate van afdwingbaarheid daaraan toedig as wat byvoorbeeld in die geval van kontrakte is nie. As beoog word om voorkeurstatus aan 'n bepaling te verleen, moet dit steeds uitdruklik in die wet of ander magtigende dokument vermeld word.

As ondersteuning vir die statuutbenadering word daar 'n aantal oorwegings teen die kontrakbenadering aangevoer. Vir volledigheidshalwe word dié aanleentheid by die bespreking van die kontrakbenadering genoem.⁸⁴

4.11.2 Die kontrakbenadering

Voorstanders van hierdie standpunt huldig die mening dat, hoewel Provinsiale Ordonnansies 'n statutêre raamwerk stel waarbinne dorpsstigting plaasvind, 'n ooreenkoms tussen die Administrateur en die persoon wat om dorpsstigting aansoek doen, onontbeerlik is.⁸⁵ Hierdie ooreenkoms vorm die grondslag vir

⁸⁴ Sien 4.11.2.2 hieronder.

⁸⁵ Die bespreking wat volg gee die betoog van die appellante in die **Estate Breet v Peri-Urban Areas Health Board** 1955 3 SA 523 (A), naamlik dat dorpsstigtingsvoorwaardes in wese *kontrakte* is, weer.

oplegging van dorpsstigtingsvoorwaardes waardeur verpligtinge op die dorpselenaar geplaas word.”

Voorgeskrewe onderhandelinge vorm die onderbou van die kontrak. Wanneer die Administrateur die applikant kennis gee dat hy die aansoek goedgekeur het, stel dit ’n *aanbod* deur die Administrateur aan die applikant daar. Dit staan die applikant vry om die aanbod te *aanvaar* deur die voorgeskrewe planne en diagramme aan die Landmeter-Generaal beskikbaar te stel of om die aanbod nie aan te neem nie deur te versuim om die voorgeskrewe stappe te volg of om andersins die aansoek te laat vaar. Dit moet egter in gedagte gehou word dat die aansoeker, selfs nadat hy te kenne gegee het hy “aanvaar” die “aanbod”, steeds die aansoek kan laat misluk deur nie die voorgeskrewe planne en diagramme op die voorgeskrewe tyd en wyse in te dien nie. In *casu* voer die appellante deurentyd aan dat hierdie nie ’n gewone soort kontrak is nie, maar”

(I)t was admittedly unusual owing to the regulatory influence of the Ordinance. Nevertheless, so it was argued, a contract in essence it was and remained.

4.11.2.1 Regspraak wat die kontrakbenadering ondersteun

(a) Administrator (Transvaal) v Industrial and Commercial Timber and Supply Co 1932 AD 25

Hierdie uitspraak bevestig dat daar:”

(A) strict analogy with contract in the existence of offeror and offeree...

” Sien in die algemeen **Estate Breet v Peri-Urban Areas Health Board** 1955 3 SA 523 (A) 527G-H.

” **Estate Breet v Peri-Urban Areas Health Board** 1955 3 SA 523 (A) 528A.

” 33.

bestaan en dat:³⁵

(T)he learned Judge had in mind that the offeror was the Administrator (or his predecessor) and that the offeree was the applicant, who was free to accept or refuse the grant.

(b) City Council of Johannesburg v Ferreira Estate 1939 WLD 256

Hier is 'n dorpsstigingsvoorwaarde beskou as deel van 'n kontrak tussen die Administrateur en die applikant.

(c) Permanent Estate and Finance Co v Johannesburg City Council 1952 4 SA 249 (W)

(T)he act of the Administrator in communicating to the applicant the conditions on which permission to establish a township is granted is an act analogous to *the making of an offer which the applicant is at liberty to accept or refuse.*³⁶

(d) Oertel v Direkteur van Plaaslike Bestuur 1983 1 SA 354 (A)

Die vraag waarop die hof hier ingegaan het, was of dorpsstigingsvoorwaardes analoog is aan skuld en gevolglik deur verjaring tot niet kan gaan. Regter van Heerden bevind in die loop van die uitspraak dat, hoewel die Administrateur en die Plaaslike Owerheid beide kompetent is om die stigtingsvoorwaardes af te dwing, hulle nie skuldeisers in die normale betekenis van die woord is nie, omdat hierdie voorwaardes juis in belang van die gemeenskap in die geheel daargestel is en nie in persoonlike belang van hierdie persone en instansies nie. In beantwoording van bogenoemde vraag maak Regter van Heerden die volgende stelling:³⁷

³⁵ 35.

³⁶ 257; eie kursivering.

³⁷ Oertel v Direkteur van Plaaslike Bestuur 1983 1 SA 354 (A) 375F-G.

Felt is dat daar *in casu* nie sprake is van 'n oordrag van 'n reg as gevolg van verjaring nie en dat die voorwaarde onmiskenbaar 'n *verbintenis* geskep het, die verpligtinge waarvan op verskeie gronde tot niet kan gaan. In eerste Instansie moes Glen Anil (die dorpsontwikkelaar) natuurlik slegs gedetailleerde planne voorlê, maar dit sou maar 'n aanloop wees tot die kernverpligting om die nodige dreinerings- en padbouwerk te verrig. *In aard, anders as oorsprong, verskil dié verpligting dus nie van 'n kontraktuele verpligting met dieselfde inhoud nie*, en het dit 'n duidelike vermoënskarakter aangesien die verpligting klaarblyklik 'n geldelike surrogaat het.⁸²

Later in die uitspraak huldig Regter Galgut 'n soortgelyke mening:⁸³

The sections also show that, when the Administrator intends to impose conditions of establishment, a contract is entered into, prior to the proclamation, between the local authority and township owner which deals with the latter's obligation to perform the conditions and in addition he has to provide guarantees for the due fulfilment of those conditions.⁸⁴

Anders as Regter van Heerden (wat die aard (en nie die oorsprong nie) van dorpsstigtingsvoorwaardes aan die hand van 'n kontrak verklaar) herlei Regter Galgut ook die oorsprong daarvan na kontraksluiting. Daar kan ook verder afgelei word *wanneer* (naamlik reeds voor proklamasie) en *tussen wie* (naamlik die Plaaslike Owerheid - as gedelegeerde van die Administrateur - en die dorpselenaar) die kontrak gesluit word.⁸⁵

(c) Ex Parte Mackenzie 1960 1 SA 793 (W)

⁸² Eie kursivering.

⁸³ **Oertel v Direkteur van Plaaslike Owerheid** 1983 1 SA 354 (A) 378E-F.

⁸⁴ Eie kursivering.

⁸⁵ Beide Regters Van Heerden en Galgut maak net vlugtig in die loop van die uitspraak melding van die ontstaan eensyds en die aard andersyds van dorpsstigtingsvoorwaardes. 'n Werklike bespreking hiervan word egter nêrens aangetref nie.

In hierdie beslissing is dit vir die dorpsenaarmaatskappy (vanweë likwidasie) onmoontlik om die dorpstigtingsvoorwaardes na te kom. Regter Williamson beslis tydens uitspraak die volgende:⁸⁶

(The) 'duty' **vis-a-vis** the Administrator to carry out the conditions of establishment imposed in terms of the Townships Ordinance, 11 of 1931, as amended; these 'duties', if not contractual, seem to be analogous to contractual obligations.

Hieruit kan die afleiding gemaak word dat die Regter die aard van dorpstigtingsvoorwaardes as kontraktueel bestempel. Dit is egter interessant dat Regter Williamson⁸⁷ later in dieselfde uitspraak die volgende mening huldig:

There is, as it were, a permanently existing impossibility in relation to the carrying out of such obligations and duties by the company or by any delegated person or body on its behalf. There is authority for the proposition that the maxim **lex non cogit ad impossibilia** is applicable even in relation to the performance of **statutory requirements**... In regard to the company's obligations and "duties" as a township, I think that by analogy that maxim should also be applied in a case such as this.

Die probleem van nie-nakoming van die dorpstigtingsvoorwaardes los die Regter op deur die **lex non cogit** beginsel daarvoor aan te wend. Hierdie stelreël is besonderlik op statutêre aangeleenthede van toepassing.⁸⁸ Gevolglik kan die afleiding gemaak word dat die grondslag vir die verpligtinge (wat inderdaad nie hier nagekom is nie) geleë is in die *statuut* wat dit magtig. Uit hierdie uitspraak kan daar dus nie 'n sinvolle afleiding betreffende die regs aard van dorpstigtingsvoorwaardes gemaak word nie. Aanvanklik word die kontrak- en later die statuutbenadering gevolg. Die twee uiteenlopende

⁸⁶ Ex Parte Mackenzie 1960 1 SA 793 (W) 795H-796A.

⁸⁷ Ex Parte Mackenzie 1960 1 SA 793 (W) 796D-E. Eie kursivering.

⁸⁸ Sien in die algemeen Du Plessis LM **Interpretation of Statutes** (Kaapstad 1986) 83-90; Steyn LC **Die uitleg van wette** (Kaapstad 1981) 118.

benaderings word egter nêrens in die uitspraak besonderlik bespreek of onderskei nie.

(f) Administrator Transvaal v Lotz 1960 2 SA 135 (T)

Regter Claassen⁹⁹ maak die volgende uittelling:

Hierdie artikels gee die stigtingsvoorwaardes die hoedanigheid van wetgewing. Ek is van mening dat die stigtingsvoorwaardes tot 'n mate die kenmerke van 'n kontrak sowel as van wetgewing dra.

Tydens die uitspraak maak hy egter ook op 'n ander geleentheid¹⁰⁰ melding dat "die stigtingsvoorwaardes deur die *betrokke partye onderteken*" is.¹⁰¹ Uiteraard is die gebruik van bogenoemde woorde verwarrend: hou die ondertekening van dokumente sonder meer 'n kontrak in; is dit enigsins 'n vereiste dat dorpsstigtingsvoorwaardes onderteken moet word; kan die begrip "partye" ter sprake wees by statutêre maatreëls? Is die gebruikmaking van die woord "party" alreeds voldoende aanduiding dat 'n kontrak geïmpliceer word? Gevoels aan die Lotz-uitspraak bly dié vroeë onbeantwoord.

4.11.2 Aanvaarding van dorpsstigtingsvoorwaardes as vereiste?

(a) In *Peri-Urban Areas Health Board v Breet*¹⁰² het 'n Plaaslike Owerheid in briefvorm sekere verpligtinge, naamlik dorpsstigtingsvoorwaardes, op die grondeienaar wat sy grond in dorpsgebied wou omskep, gelê. Daar was egter geen aanduiding wat die gesindheid van die dorpselenaar aangaande hierdie voorwaardes was nie. Daar word deur die grondeienaar aangevoer dat hy nie ten gunste van die stigtingsvoorwaardes, soos in die brief uiteengesit, was nie

⁹⁹ 137H.

¹⁰⁰ *Administrator Transvaal v Lotz* 1960 2 SA 135 (T) 136D.

¹⁰¹ Eie kursivering.

¹⁰² 1958 3 SA 783 (T).

en dat hy dit inderdaad nie aanvaar het nie.¹⁰³ Myns insiens kan die volgende vrae gevra word:

(a) Is dit nodig dat die dorpselenaar die dorpstigtingsvoorwaardes, soos deur die Administrateur (of sy gevolmagtigde) opgelê, moet aanvaar alvorens dorpstigtingsvoorwaardes afdwingbaarheid verkry?

(b) Is dit enigsins 'n verweer wat later deur 'n dorpselenaar geopper kan word dat hy nie die dorpstigtingsvoorwaardes nagekom het nie omdat hy nie ten gunste daarvan was en dit gevolglik nie aanvaar het nie?

(c) Gaan die dorpselenaar voort met dorpsontwikkeling sonder om die voorgeskrewe dorpstigtingsvoorwaardes na te kom, kan hy later estop word om hom op sy nie-aanvaarding van dorpstigtingsvoorwaardes te beroep?¹⁰⁴

In reaksie op die stelling van die respondent (dat hy die voorwaardes nie aanvaar het nie), verklaar die Plaaslike Owerheid dat daar nooit 'n antwoord van Breet ontvang is nie en dat aangeneem is dat hy die stigtingsvoorwaardes soos deur hulle uiteengesit, aanvaar het.¹⁰⁵

(T)hat Mr Breet had accepted and adopted the condition in that he 'took charge of the supply, administered it, and made charges for the water in terms of the said clause' and that in the premises respondents were estopped from denying that the condition was binding on Mr Breet.

Die hof gaan van die standpunt uit dat al die voorwaardes wel deur Breet aanvaar is. Kan hieruit afgelei word dat die hof aanvaarding as 'n vereiste

¹⁰³ Hierdie bespreking hang nou saam met die kontrakbenadering en moet in die lig van bogenoemde ondersoek gelees en verstaan word.

¹⁰⁴ Hierdie vraag sal alleen ter sprake kom indien bevind is dat nie-aanvaarding inderdaad 'n verweer vir latere nie-nakoming is.

¹⁰⁵ **Peri-Urban Areas Health Board v Breet** 1958 3 SA 783 (T) 784H.

stel? Regter Trollip¹⁰⁶ vra egter nie die vraag of die aanvaarding belangrik is of nie, maar verklaar:

(T)he real dispute between the parties as shown by the papers and correspondence is not whether Mr Breet accepted and agreed to those conditions but whether or not he became liable to hand over the water scheme free of charge when the applicant demanded it in terms of clause 4 of the conditions.

Die Plaaslike Owerheid dring aan op die oordrag van die waterskema. Die grondslag waarop hierdie skema oorgedra kan word, is geleë in die statutêre magtiging daarvoor, naamlik in die Provinsiale Ordonnansie:¹⁰⁷

It seems to me that the claim is based and can only be based on a *statutory right* under clause 4 of the conditions of establishment.

Die aanspraak van die Plaaslike Owerheid kan dus nie op die "reëlings" tussen Breet en die Plaaslike Owerheid steun nie. Regter Trollip¹⁰⁸ som die probleem soos volg op:

(T)he applicant's entitlement to relief is not and cannot be based entirely on 'the arrangements' set out in the letter of the 19th February 1946 as if they constituted a contract. I have already stated above that the applicant's claim to take over the water reticulation scheme free of charge is based on a statutory right arising from clause 4 of the conditions. I wish to emphasize that again at this point. The basis of the claim is not contractual. The applicant's case is *not* that Mr Breet's acceptance of the conditions in the applicant's letter of the 19th February 1946 constituted a contract between them which is enforceable at the applicant's instance under the common law and quite apart

¹⁰⁶ Peri-Urban Areas Health Board v Breet 1958 3 SA 783 (T) 788E.

¹⁰⁷ Peri-Urban Areas Health Board v Breet 1958 3 SA 783 (T) 787A.

¹⁰⁸ Peri-Urban Areas Health Board v Breet 1958 3 SA 783 (A) 788F4D-F.

*from the operation of clause 4 of the conditions and the provisions of the Townships Ordinance.*¹⁰⁹

(b) In **Administrator, Cape Province v Ruytelaars Estates**¹¹⁰ word die kontrakbenadering gevolg en gaan Regter Greenberg van die standpunt uit dat die toestemming van die Administrateur (om die nuwe dorp te ontwikkel) as 'n aanbod aan die dorpselenaar beskou kan word. Dit is egter die vrye keuse van die dorpselenaar of hy hierdie aanbod wil *aanvaar* al dan nie.

Hierdie is nie 'n nuwe benadering nie; dit is in verskeie ander uitsprake waarin die kontrakbenadering ondersteun is, gevolg.¹¹¹ Deurgaans word daar klem gelê op die feit dat *aanvaarding* al dan nie van die "aanbod" geheel en al die dorpselenaar se eie keuse is. Daar word egter nêrens daarna verwys dat die dorpsontwikkeling *nie* kan plaasvind nie, sou die dorpselenaar die "aanbod" weier. Myns insiens is die dorpselenaar in effek *verplig*, as dit sy doel en oogmerk is om die dorp te ontwikkel, om die toestemming van die Administrateur te *aanvaar*. Dit staan egter die dorpselenaar vry om, nadat sy aansoek om dorpsstigting goedgekeur is, nie met die dorpsontwikkeling voort te gaan nie.

Regter Greenberg¹¹² voer hier aan dat die dorpselenaar dus in effek nie slegter daaraan toe is as voor die toestemming verleen is nie. In die praktyk is dit egter nie die geval nie: die dorpselenaar het juis aansoek gedoen met die bedoeling dat hy, nadat toestemming verleen is, 'n nuwe dorp of 'n nuwe gedeelte van 'n bestaande dorp, kan ontwikkel. Verkry hy toestemming (onderhewig aan dorpsstigtingsvoorwaardes) van die Administrateur, kan hy met die dorpsstigting of ontwikkeling voortgaan. Verkry hy egter nie toestemming nie, is verdere ontwikkeling uiteraard uitgesluit. Het hy egter

¹⁰⁹ Eie kursivering.

¹¹⁰ 1952 1 SA 541 (A) 551E-F.

¹¹¹ Sien die bespreking by 4.11.2.1 hierbo.

¹¹² 551E-F.

goedkeuring verkry en besluit hy om tog nie met die dorpsstigting voort te gaan nie, kan hy alleen die grond aanwend vir daardie doeleindes waarvoor hy nie die toestemming van die Administrateur nodig het nie. Provinsiale dorpsstigtingsordonnansies verhoed dus 'n grondelenaar om sy grond aan te wend vir dorpsstigtingsdoeleindes, behalwe vir daardie doeleindes en onderhewig aan daardie stigtingsvoorwaardes gekoppel aan die goedkeuring van die Administrateur.

Ten aansien van bogenoemde bespreking kan die volgende afleidings gemaak word:

1. Die vraag of aanvaarding van die dorpsstigtingsvoorwaardes deur die dorpsontwikkelaar in vereiste is, bly in die **Peri-Urban Areas**-uitspraak onbeantwoord.
2. In bogenoemde uitspraak is die statuutbenadering, waar aanbod en aanname geen rol speel nie, gevolg.
3. In die **Ruytelaars**-uitspraak is die kontrakbenadering, waar aanbod en (veral ook vir doeleindes van dié bespreking) aanname 'n rol speel, gevolg.
4. In bogenoemde uitspraak is bevind dat aanvaarding van die aanbod die dorpsontwikkelaar se keuse is. In effek word 'n dorpsontwikkelaar, indien dit sy plan en oogmerk is om met dorpsstigting voort te gaan, egter verplig om die aanbod van die Administrateur te aanvaar.

4.11.2.3 Rol van wilsooreenstemming

Wilsooreenstemming en die aanwesigheid daarvan is gewoonlik beliggaam in

die feit dat daar 'n aanbod en 'n aanname is.¹¹³ Dit is egter moontlik dat 'n kontrak enersyds sonder 'n aanbod of aanname tot stand kan kom¹¹⁴ en andersyds dat 'n kontrak steeds nie tot stand kom nie al was daar 'n aanbod en/of aanname. Afwesigheid van **consensus** by 'n kontrak waar wilsooreenstemming vereis word, kan aanleiding gee tot die nietigheid van die kontrak, maar die blote feit dat partye met mekaar ooreenkom, stel egter nie sonder meer altyd 'n kontrak daar nie. **Consensus** is soms *sine qua non* vir die *daarstelling* van 'n kontrak, maar dit is nie sonder meer 'n vereiste vir *geldigheid* as sodanig nie.¹¹⁵

4.11.2.4 Oorwegings teen die kontrakbasis-benadering

1. In **Fellner v Minister of the Interior** ¹¹⁶ is veral klem gelê op die vereiste dat 'n kontrak alleen tot stand kan kom wanneer die partye oor die nodige **animus contrahendi** beskik en dat in die gevalle van dorpstigtingsvoorwaardes nie aan hierdie vereiste voldoen word nie.

¹¹³ **Estate Breet v Peri-Urban Areas Health Board** 1955 3 SA 523 (A) 532E-H. Van Rensburg ADJ "Die grondslag van kontraktuele gebondenheid" 1986 **THRHR** 448-459 huldig die mening dat wilsooreenstemming in die Suid-Afrikaanse regspraak en -literatuur in die algemeen as grondslag vir kontraktuele aanspreeklikheid beskou word.

¹¹⁴ Dit is bv saakwaarnemingskontrakte waar wilsooreenstemming nie 'n vereiste is nie.

¹¹⁵ R van den Heever lê in **Estate Breet v Peri-Urban Areas Health Board** 1955 3 SA 523 (A) 532 klein daarop dat teen die onoordeelkundige gebruik van die begrip **consensus** gewaak moet word. Die blote aanwesigheid van wilsooreenstemming stel nie sonder meer 'n kontrak daar nie, terwyl die blote afwesigheid daarvan nie noodwendig tot nietigheid lei nie. Sien ook in dié verband De Wet en Van Wyk **Kontraktereg en Handelsreg** 7; Malan JF "**Horty Investments v Interior Acoustics** 1984 3 SA 537 (W) Wilsooreenstemming - vertroue - stoppel - skuld - nadeel" 1985 **THRHR** 227-231 227; Van Rensburg 1986 **THRHR** 448.

¹¹⁶ 1954 4 SA 523 (A) 534.

2. Die onderskeie Ordonnansies bevat nêrens 'n bepaling wat die Administrateur magtig om 'n *kontrak* met die applikant aan te gaan nie.¹¹⁷
3. Die begrip "kontrak" kom nie in die tersaaklike bepalings van die dorpsstigtingsordonnansies voor nie. Die afleiding wat hieruit gemaak kan word, is dat die wetgewer geen bedoeling gehad het om hierdie begrip en die betekenis wat normaalweg hieraan gekoppel word, op dorpsstigtingsvoorwaardes van toepassing te maak nie.¹¹⁸

4.11.2.5 Slotsom

Uit regspraak alleen kan daar dus nie 'n *enkele* uitgekristalliseerde afleiding met betrekking tot die regspraak van dorpsstigtingsvoorwaardes gemaak word nie, aangesien daar heelwat gesag vir beide die kontrak- en die statuutbenadering bestaan.

Die volgende motiverings ten gunste van die statuutbenadering kan egter uit bogenoemde bespreking gemaak word:

1. Die magtiging om dorpsstigtingsvoorwaardes op te lê, geskied deur wetgewing, naamlik die onderskeie Provinsiale Ordonnansies.
2. Die algemene reëls en vermoedens van wetsuitleg word by die uitleg van dorpsstigtingsvoorwaardes toegepas.
3. Beide die Administrateur en die Direkteur van Plaaslike Bestuur is kompetent om toe te sien dat die dorpsstigtingsvoorwaardes nagekom word.
4. Die Direkteur van Plaaslike Bestuur kan 'n *caveat* teen die registrasie en oordrag van 'n erf lusseer in gevalle waar die dorpsstigtingsvoorwaardes nie nagekom is nie.

¹¹⁷ Ten aansien van hierdie aspek verklaar Regter Schreiner in *Estate Breet v Peri-Urban Areas Health Board* 1955 3 SA 523 (A) 529-530 dat die Administrateur gemagtig word om juis met die applikant 'n ooreenkoms te bereik: "and it is clear that at all events to that extent the Administrator is authorised to come to an agreement with the applicant."

¹¹⁸ *Estate Breet v Peri-Urban Areas Health Board* 1955 3 SA 523 (A) 532C-D.

Uit regspraak kan daar egter ook afleidings ten gunste van die kontrakbenadering gemaak word:

1. Die Administrateur se dorpstigtingsvoorwaardes stel 'n "aanbod" aan die dorpsontwikkelaar daar. Laasgenoemde is by magte om te besluit of hy die aanbod wil aanvaar of nie.¹¹⁹
2. Die onderbou van die ooreenkoms is onderhandelinge.
3. Die begrippe "party" en "ondertekening" dui in die algemeen op kontraksluiting.

Myns insiens kan nóg die kontrak- nóg die statuutbenadering sonder meer nagevolg word en daarom doen ek aan die hand dat 'n middeweg, wat elenskappe en aspekte van beide benaderings toon, gevolg word.

Dat daar 'n verbintenis tussen die Administrateur en die dorpsontwikkelaar bestaan, kan nie betwis word nie. Hierdie ooreenkoms dui egter nie sonder meer op 'n kontrak ooreenkomstig die Kontraktereg nie, maar moet gekwalifiseer word:

1. Daar bestaan 'n verbintenis tussen 'n individu (die dorpsontwikkelaar) en die owerheid (die Administrateur).¹²⁰
2. Voorgeskrewe onderhandelinge vorm die grondslag van die ooreenkoms.
3. Beide partye onderneem om sekere verpligtinge na te kom.
4. As die dorpsontwikkelaar nie meer in staat is om sy verpligtinge na te kom nie (soos byvoorbeeld in die geval van insolvensie), word 'n nuwe ooreenkoms met die volgende dorpsontwikkelaar gesluit.

¹¹⁹ Persoonlik het ek beswaar teen 'n ongekwalifiseerde gebruik van die begrip "aanbod" en "aanneme". Daar moet in gedagte gehou word dat hierdie begrippe nie dieselfde inhoud het as die soortgelyke begrippe in die Kontraktereg nie. Soos reeds daarop gewys, het die dorpsontwikkelaar in die praktyk geen ander keuse as om die voorwaardes te aanvaar as hy met dorpstigting wil voortgaan nie.

¹²⁰ In die afwesigheid van moontlik meer toepaslike terminologie, word die kontraktuele "party" hier aangewend. Hou egter in gedagte dat die (tradisionele) privaatregtelike inhoud nie hieraan gekoppel word nie.

Dit is dus 'n besondere ooreenkoms wat binne 'n statutêre raamwerk gesluit word. Oor sekere aspekte is die partye verplig om ooreen te kom (byvoorbeeld die verskaffing van waarborge, begiftigings en die lewering van noodsaaklik dienste) en in dié opsig is die bepalings van die statutêre raamwerk (die Ordonnansie) verpligtend. Tog is die Administrateur en die dorpsontwikkelaar in staat om op die *inhoud* van bogenoemde aspekte ooreen te kom, byvoorbeeld *watter* waarborge gestel word, die *omvang* van die begiftiging en die *aard* en *vorm* wat die noodsaaklike dienste gaan aanneem. In hierdie opsig is daar inderdaad ruimte vir onderhandeling.

Dit waarop die Administrateur en die dorpsontwikkelaar gevolglik ooreenkoms, is myns insiens nie die tradisionele kontrak (ingevolge die Kontraktereg) nie, maar 'n ooreenkoms analoog aan 'n kontrak, met sekere eienskappe en gevolge soortgelyk aan 'n kontrak, maar binne 'n statutêre raamwerk. Die statutêre raamwerk enersyds en die ooreenkoms andersyds is myns insiens vir doeleindes van 'n moontlike verklaring van die aard van dorpsstigtingsvoorwaardes, onontbeerlik vir mekaar.

4.12 Nie-nakoming van dorpsstigtingsvoorwaardes

4.12.1 Algemeen

Gevalle waar dorpsstigtingsvoorwaardes deur howe vertolk word, is gewoonlik gevalle waar die persoon of instansie op wie die verpligting lê om die voorwaardes na te kom, versuim of nagelaat het om die bepaalde voorwaardes uit te voer.

Die volgende vrae kan egter gevra word:

- (a) Wat is die effek van nie-nakoming van dorpsstigtingsvoorwaardes?
- (b) Speel die besondere rede vir nie-nakoming enigsins 'n rol?
- (c) Kan onbillikheid of onregverdigheid van 'n voorwaarde aangevoer word as motivering vir nie-nakoming?

4.12.2 Insolvensie as oorweging vir nie-nakoming

Insolvensie van die dorpsseenaar (natuurlike persoon of maatskappy) is in heelwat gevalle die rede vir nie-nakoming van neergelegde dorpstigtingsvoorwaardes.

In **Ex Parte Mackenzie**¹²¹ het die dorpsseenaarmaatskappy onderneem om dorpstigtingsvoorwaardes na te kom waarvan die koste vir uitvoering ongeveer honderd en sewentig duisend pond beloop het, terwyl die bates van dié maatskappy op slegs ses duisend pond beraam is. Dit was nie net vir die dorpsseenaarmaatskappy onmoontlik om die dorpstigtingsvoorwaardes na te kom nie, maar later tydens likwidasië ook vir die likwidateur onmoontlik om 'n plaasvervanger te kry wat die verpligtinge kon oorneem.¹²²

He has made all reasonable efforts to dispose of the company's interest in this township. Ordinarily speaking, it would follow that any person acquiring the township would have to accept a delegation of all the obligations attaching to the company.

Die likwidateur doen aansoek by die hof om 'n bevel **niet**.¹²³ Die bevel **niet** word toegestaan vanweë die afwesigheid van besware enersyds en vanweë die uittaling van Regter Williamson andersyds.¹²⁴

I am satisfied on the undisputed facts set out in the petition and its annexures that it is impossible for the conditions of establishment of the township ever to be carried out by the company. I am also satisfied that it is extremely unlikely

¹²¹ 1960 1 SA 793 (W).

¹²² **Ex Parte Mackenzie** 1960 1 SA 793 (W) 795H.

¹²³ Die bevel het onder andere bepaal dat die verkoop van erwe waarvan die oordrag nie voltooi is nie, gestaak moet word, om die oorblywende gedeelte van die dorpsgebied onderhewig aan bepaalde voorwaardes te verkoop en om persone wat reeds paaiemente op sekere van die erwe betaal het, te vergoed.

¹²⁴ **Ex Parte Mackenzie** 1960 1 SA 793 (W) 795G.

that any person will ever be found who would be able and willing to carry out such conditions.

Verpligtinge wat op die dorpselenaarmaatskappy rus, is gevolglik die volgende:

(1) It would include the contractual obligations to purchasers of lots and also the 'duty' **vis-a-vis** the Administrator to carry out the conditions of establishment imposed in terms of the Townships Ordinance, 11 of 1931, as amended...¹⁷⁵

Regter Williamson lê veral klem op die feit dat daar geen bepaling in die tersaaklike **Ordonnansie op Dorpe en Dorpsaanleg 11 van 1931** gevind kan word ten aansien van gevalle waar die dorpselenaar nie in staat is om die dorpsstigtingsvoorwaardes na te kom en ook nie in staat is om iemand anders te vind wat dit inderdaad kan nakom nie. 'n Belangrike aspek wat ook in hierdie uitspraak aangeraak word, is die nalate in die Provinsiale Ordonnansie om voorsiening te maak vir die kontraktuele verhouding tussen persone wat erwe koop en 'n dorpselenaar wat nie in staat is om die voorwaardes na te kom nie; veral as die kopers hierdie erwe juis vanweë die aantreklike dorpsstigtingsvoorwaardes gekoop het.

Samevallend:

1. Die dorpselenaarmaatskappy is nie in staat om ooreengekome verpligtinge na te kom nie.
2. Kopers van erwe wat die besondere erwe juis vanweë die dorpsstigtingsvoorwaardes gekoop het, ly skade.
3. Provinsiale Ordonnansies wat dorpsstigting reël maak in die algemeen nie voorsiening vir die kontraktuele verhouding tussen die koper en die onvermoënde dorpselenaar nie.

In **Cohen v Verwoerdburg Town Council**¹⁷⁶ het die vraag of die likwidateurs verplig kan word om die dorpsstigtingsvoorwaardes (soos opgelê deur die

¹⁷⁵ **Ex Parte Mackenzie** 1960 1 SA 793 (W) 795H-796A.

¹⁷⁶ 1983 1 SA 334 (A).

Administrateur) na te kom in die besonder aandag geniet. In casu het die dorpsenaaier en die Plaaslike Owerheid drie voorafgaande ooreenkomste betreffende die lewering van noodsaaklike dienste gesluit. Die likwidateurs het hierdie ooreenkomste gerepudieer, welke repudiasie deur die Plaaslike Owerheid aanvaar is. In die **a quo**-uitspraak word die likwidateurs verplig om die dorpsstigtingsvoorwaardes, opgelê deur die Administrateur (en nie die dienste-ooreenkomste nie) na te kom. In effek kom dit neer op 'n spesifieke nakomingsbevel en wel om die volgende redes:

(A)s the conditions of establishment have the 'force of law' and enure for the benefit of the public, they must create a preference to which the provisions of the Insolvency Act and the Companies Act must yield...¹²⁷

Heelwat praktiese oorwegings kan volgens die Appèlafdeling teen die toestaan van 'n bevel om spesifieke nakoming geopper word:¹²⁸

1. Dit sal die afhandeling van die insolvente boedel vir 'n onbepaalde tydperk vertraag.
2. Die betrokke beplanning verg kundigheid en bekwaamheid wat die koste verbonde daaraan sal verhoog.
3. Die werklike uitvoering en konstruksie kan 'n onbepaalde aantal jare duur.
4. Toestaan van die bevel kan met die voorkeurorde by insolvensie, waarvoor daar regtens voorsiening gemaak word, inmeng.

Die redes hierbo genoem en die feit dat die Plaaslike Owerheid reeds met die oprigting van die skema begin het, is genoegsaam om nie 'n bevel vir spesifieke nakoming toe te staan nie. Skadevergoedingseise is egter steeds beskikbaar.

¹²⁷ **Cohen v Verwoerdburg Town Council** 1983 1 SA 334 (A) 346B. Sien die bespreking ten aansien van die aard van dorpsstigtingsvoorwaardes 4.11.1 hierbo.

¹²⁸ **Cohen v Verwoerdburg Town Council** 1983 1 SA 334 (A) 347E-G.

Ook in **Sandton Town Council v Original Homes**¹²⁹ is die vraag na en die omstandighede waartydens 'n aansoek om spesifieke nakoming versoek is, ondersoek. Hier is die dorpsstigtingsvoorwaardes nie tot bevrediging van die Plaaslike Owerheid uitgevoer nie en word die bevel aangevra om korrekte optrede te eis.

Uit regspraak het die volgende beginsels waartydens die lewering van dienste "tot bevrediging" moes geskied, uitgekristalliseer:

1. As dit waarskynlik is dat die bevel tot spesifieke nakoming nie afgedwing sal kan word nie, moet dit nie toegestaan word nie.¹³⁰
2. By die lewering van dienste is die besondere dienste wat gelewer moet word, dikwels moeilik bepaalbaar. Tydens die aangaan van die ooreenkoms gebeur dit dat die dienste wat gelewer moet word, vaag en onduidelik omskryf word. Gevolglik is dit soms moeilik om af te dwing. In sulke gevalle waar die besondere inhoud en strekwydte van dienste moeilik bepaalbaar is, sal 'n bevel om spesifieke nakoming nie toegestaan word nie.¹³¹
3. Wat word verstaan onder die sinsnede "tot bevrediging van"? Dit het die redelike man as verwysingspunt, naamlik die vraag of die redelike man in dieselfde omstandighede met die dienstewering tevrede sou wees. Die vraag is nie of die applikant **bona fide** ontevrede is nie (in meeste van die gevalle is die aansoekers inderdaad **bona fide** ontevrede), maar of die *redelike* man ontevrede sou wees. Persoonlike ontevredenheid is dus nie 'n maatstaf nie.¹³²

¹²⁹ 1975 4 SA 150 (W).

¹³⁰ **Barker v Beckert** 1911 TPD 151.

¹³¹ **Marais v Cloete** 1945 EDL 238.

¹³² **Moe Bros v White** 1925 AD 71.

4.12.3 Onbillikheid of onredelikheid as oorweging vir nie-nakoming

Onbillike dorpstigtingsvoorwaardes is daardie voorwaardes wat met die eerste oogopslag onbillik en onredelik is, welke onbillikheid sodanig is dat die dorpseienaar hom daarop beroep as rede vir nie-nakoming van die voorwaardes.

Die volgende oorwegings word in die algemeen by die oorweging van dorpstigtingsvoorwaardes toegepas:

1. Die vraag of die korrekte prosedure by die daarstelling van dorpstigtingsvoorwaardes nagekom is.
2. Die vraag of die amptenaar (die Administrateur) die aansoek voldoende oorweeg het ("**put his mind properly to the matter**").
3. Die vraag of 'n redelike man dieselfde voorwaardes in dieselfde omstandighede sou opleë.

Die blote aanwesigheid van onbillikheid maak die stigtingsvoorwaarde dus nie sonder meer onafdwingbaar nie, maar dit moet steeds aan bogenoemde riglyne getoets word. As 'n voorwaarde wat met die eerste oogopslag onbillik lyk¹²⁹ in die besondere omstandighede geregverdig is (byvoorbeeld wanneer 'n voorwaarde 'n mate van onredelikheid vir die dorpseienaar inhou, maar die publiek en die dorpsgebiedbewoners steeds bevoordeel), dien 'n beroep op onbillikheid nie as verskoningsgrond vir nie-nakoming daarvan nie. Nie-nakoming van dorpstigtingsvoorwaardes in hierdie omstandighede sal 'n misdryf aan die kant van die dorpseienaar daarstel.

4.12.4 Ultra vires as oorweging vir nie-nakoming

¹²⁹ Sien die bespreking van Regler Greenberg in **Administrator, Cape Province v Ruytelaars Estates** 1952 1 SA 541 (A) 551-554.

In **Peri-Urban Areas Health Board v Breet**¹³⁴ was die omstandighede soos volg: Op 5 November 1946 bevind die hof in **R v Mziza**¹³⁵ dat die **Ordonnansie vir die Ontwikkeling van Bultestedelike Gebiede 20 van 1943 (T)**, ingevolge waarvan die betrokke Plaaslike Owerheid daar gestel en in stand gehou is, **ultra vires** die Provinsiale Raad is. In effek beteken dit dat die daarstelling van dié Plaaslike Owerheid ook **ultra vires** is.¹³⁶

The effect of that decision was that the applicant had no legal existence and had never had any legal existence. Consequently the "arrangements" regarding the water reticulation for Robindale set out in the letters of the 11th December 1945 and the 19th February 1946 were without legal content and ineffectual.

Enige optrede en handeling van die Plaaslike Owerheid gedurende hierdie tydperk is gevolglik ook **ultra vires**. Aangesien daar reëlens geen Plaaslike Owerheid was nie, was Breet genoodsaak om met die Administrateur aangaande die watervoorsiening reëlens te tref. Die **Wet op Uitbreiding van Provinsiale Magte**¹³⁷ is op 17 Junie 1947 deurgevoer wat die **Ordonnansie vir die Ontwikkeling van Bultestedelike Gebiede**¹³⁸ met terugwerkend regsgeldigheid verleen het. Dit is egter belangrik om nie uit die oog te verloor nie dat die posisie tydens proklamasie van die dorpsgebied (Robindale) soos volg daar uitgesien het:¹³⁹

The decision in Mziza's case has already been given; the applicant had no legal existence; and, as stated above, the "arrangements" between the applicant and Mr Breet as set out in that letter were legally ineffective. At that time, too, the

¹³⁴ 1958 3 SA 783 (T) 785

¹³⁵ 1946 TPD 654.

¹³⁶ **Peri-Urban Areas Health Board v Breet** 1958 3 SA 783 (T) 785B-C.

¹³⁷ 41 van 1947.

¹³⁸ 20 van 1943 (T).

¹³⁹ **Peri-Urban Areas Health Board v Breet** 1958 3 SA 783 (T) 785B-D.

validating Act, 71 of 1947, had not yet been passed. Consequently no local authority had then been "constituted" and no "arrangements" had then been made with any local authority within the meaning of clause 4.

Die hof bevind egter dat tydens proklamasie van die dorpsgebied bepaling 4 nie na die "arrangements" tussen Breet en die Plaaslike Owerheid verwys het nie en dit gevolglik nie ingesluit het nie. Die latere rekonstruksie en wettiging van die Plaaslike Owerheid het dus geen uitwerking op die bestaande posisie gehad nie:¹⁴⁰

Despite the retrospectivity of that measure, it cannot and does not alter the correct meaning of clause 4 of the conditions which has to be ascertained in the light of the circumstances prevailing at the time it was enacted, according to the ordinary canon of construction of statutes.

Die volgende kan hieruit afgelei word:

1. As die magtigende wet of ordonnansie ongeldig is, is die handeling en optredes wat daaruit voortspuit ook ongeldig.
2. Op die feite is bevind dat die besondere klousule (bepaling 4) nie deur hierdie ongeldigheid geraak word nie, aangesien die ooreenkomste tussen die betrokke partye nie by bepaling 4 ingesluit is nie.

In **Administrator, Cape Province v Ruytelaars Estates**¹⁴¹ is aangevoer dat die stigtingsvoorwaarde waardeur die dorpselenaar verplig is om die waterskema sonder vergoeding aan die Plaaslike Owerheid oor te dra, **ultra vires** is:

(1) It would still be clear that a condition which provided, as condition 5 provides, that the water scheme should become the property of the local authority without compensation to the owner would not be authorised by the Ordinance and would therefore be **ultra vires** the Administrator. He also contended that,

¹⁴⁰ **Peri-Urban Areas Health Board v Breet** 1958 3 SA 783 (T) 788A.

¹⁴¹ 1952 1 SA 541 (A).

If the condition was authorised by the Ordinance, then the Ordinance itself was **ultra vires** the Provincial Council.¹⁴²

Afleidings wat uit dié beslissing gemaak kan word, is hoofsaaklik tweeledig:

1. Eerstens: oplegging van 'n voorwaarde wat nie deur die Ordonnansie gemagtig is nie, is **ultra vires** en dra geen gesag nie, ongeag die inhoud en strekking van die voorwaarde.
2. Tweedens: In sommige gevalle is dit *juis* die inhoud en omvang van die bepaalde stigtingsvoorwaarde wat deurslaggewend is. Bogenoemde aanhaling is 'n duidelike voorbeeld waar die inhoud van die voorwaarde aanleiding gee tot sogenaamde onafdwingbaarheid, selfs al sou die betrokke voorwaarde deur die Ordonnansie gemagtig word.¹⁴³

Die huidige regsposisie met betrekking tot **ultra vires**-optrede of handeling as motivering vir nie-nakoming van dorpsstigtingsvoorwaardes kan soos volg saamgeval word:

1. In gevalle waar 'n magtigende wet of ordonnansie ongeldig is, is optredes en handeling wat daaruit voortspruit ook ongeldig. Dit hou in dat dorpsstigtingsvoorwaardes wat hiertydens opgelê is, ook ondoeltreffend sal wees.
2. Daar is aangevoer dat dorpsstigtingsvoorwaardes wat met die eerste oogopslag onbillik en onredelik voorkom ook **ultra vires** is. Oënskynlike onbillikheid kan nie aangevoer word as rede dat 'n stigtingsvoorwaarde sonder meer **ultra vires** is nie en gevolglik ook nie as motivering vir nie-nakoming daarvan nie. Werklike onredelikheid kan egter in gepaste gevalle wel as grond vir nie-nakoming dien, byvoorbeeld gevalle waar 'n redelike man in dieselfde omstandighede ander (meer redelike) voorwaardes sou oplê.

¹⁴² **Administrator, Cape Province v Ruyteplaats Estates** 1952 1 SA 541 (A) 549G.

¹⁴³ Sien ten aansien van 'n bespreking van die begrip "voorwaarde" 4.2.2 hierbo.

4.13 Totnietgaan van verpligtinge

4.13.1 Algemeen

Daar is verskeie maniere waarop verpligtinge om dorpsstigtingsvoorwaardes na te kom, tot niet kan gaan. Die mees voor-die-hand-liggende en gewenste totnietgaan van hierdie verpligtinge is in die geval van nakoming en voltooiing van opgelegde stigtingsvoorwaardes.

Die aard en inhoud van die betrokke voorwaardes hang saam met die verskeidenheid maniere waarop stigtingsvoorwaardes tot niet kan gaan, aangesien hierdie twee aspekte nou aan mekaar verbonde is. So kan 'n dorpsstigtingsvoorwaarde byvoorbeeld inhou dat 'n begiftigingsbedrag aan 'n Plaaslike Owerheid betaal moet word.¹⁴⁴ Met die aard van bogenoemde voorwaarde in gedagte, kom die volgende moontlikhede van totnietgaan ter sprake: skuldvergelyking, skikking, betaling van vergoeding as surrogaat van die verpligting en verjaring. Afhangende van die betrokke stigtingsvoorwaarde, sal die maniere waarop die verpligting beëindig kan word ook verskil. Aangesien verjaring ook hier 'n rol speel en hierdie aspek dikwels onduidelik en verwarrend is, is dit nodig om dit in meer besonderhede te bespreek.

4.13.2 Verjaring

Verjaring is een van die maniere waarop verpligtinge voortspruitende uit dorpsstigtingsvoorwaardes tot niet kan gaan. Hierdie bespreking vind aan die hand van voorbeelde uit regspraak plaas.

In *Estate Breet v Peri-Urban Areas Health Board*¹⁴⁵ word aangevoer dat die verjaringstydperke van 3 jaar (in die geval van mondelinge kontrakte) en 6 jaar (in die geval van skriftelike kontrakte) soos gereël in artikel 3(2)(c)(1) en (d)

¹⁴⁴ *Oertel v Direkteur van Plaaslike Bestuur* 1983 1 SA 354 (A) 377A.

¹⁴⁵ 1955 3 SA 523 (A).

van die Verjaringswet¹⁴⁶ op verpligtinge voortspruitend uit dorpsstigtingsvoorwaardes van toepassing is. Regter Centlivres¹⁴⁷ bevind egter dat bogenoemde Wel en verjaringstydperke nie op dorpsstigtingsvoorwaardes van toepassing is nie, aangesien die grondslag vir die toepassing daarvan ontbreek. Bogenoemde gevalle is uitdruklik op kontrakte van toepassing, terwyl die eis in dié uitspraak op Proklamasie 36 van 1947, waardeur die Administrateur die besondere dorpsgebied geproklameer en in die skedule bygaande stigtingsvoorwaardes opgelê het, steun. Regter Centlivres¹⁴⁸ bevind voorts dat hierdie proklamasie "force of law" het en dat dit gevolglik:

a claim which is based not on contract but on the provisions of the Proclamation read with the Ordinance.

is. Hierdie uitspraak vorm die meerderheidsuitspraak en die volgende afdelings kan hieruit gemaak word:

1. Regter Centlivres volg die statuutbenadering.
2. Dit hou in dat die verjaringstermyne wat volgens wetgewing op kontrakte van toepassing is, hier ontoepaslik is.
3. Die vraag of die stigtingsvoorwaardes inderdaad verjaar het, bly onbeantwoord.

Hier was die statuutbenadering wat gevolg is deurslaggewend om te bepaal of verjaring plaasgevind het of nie. Uitsprake waarin die kontrakbenadering gevolg word, sal dus moontlik van hierdie uitspraak verskil deurdat die voorgeskrewe kontrakverjaringstydperke aanvaar en toegepas word.

In *Oeriel v Direkteur van Plaaslike Bestuur*¹⁴⁹ kom die volgende vrae in die besonder onder bespreking:

¹⁴⁶ 18 van 1943.

¹⁴⁷ *Estate Breet v Peri-Urban Areas Health Board* 1955 3 SA 523 (A) 525E-F.

¹⁴⁸ *Estate Breet v Peri-Urban Areas Health Board* 1955 3 SA 523 (A) 525F.

¹⁴⁹ 1983 1 SA 354 (A).

1. Bind die **Verjaringswet**¹⁵⁰ die Staat en in besonder die Plaaslike Owerheid?
2. Kan hierdie verpligtinge as "skulde" kragtens die **Verjaringswet** beskou word?
3. Wat is die verjaringstydperk van toepassing?
4. Het verjaring inderdaad plaasgevind?
5. Versuim aan die kant van die dorpseienaar om dorpstigtingsvoorwaardes na te kom, stel 'n misdryf daar. Die vraag ontstaan of die bestaan van 'n misdryf nie verjaring stuit nie?

Tydens uitspraak word die volgende argumente teen verjaring aangevoer:¹⁵¹

1. "Aksie" in artikel 1 van die **Verjaringswet**¹⁵² verwys na 'n privaatregtelike verbintenis en nie na een ter afdwinging van 'n verpligting geskep deur stigtingsvoorwaardes nie.
2. Die woord "skuld", nadat dit in historiese konteks geplaas is, verwys in die **Verjaringswet**¹⁵³ na privaatregtelike skuld.
3. Nie een van die twee genoemde wette bevat 'n volledige kodifikasie van die gemene reg betreffende verjaring nie.
4. Die gemeenregtelike reël dat, in die geval van onvervreembare goed, verjaring nie teen die Staat loop nie, steeds van toepassing is.

Die hof bevind na 'n volledige ondersoek van die geskiedenis en ontwikkeling van die Verjaringswetgewing die volgende:

1. Die **Verjaringswet** 68 van 1969 bind die Staat ten volle, beide wat bevrydende en verkrygende verjaring betref, in alle gevalle waar eiendomsreg of beperkte saaklike regte verkry kan word.
2. Uit die 1969-Wet is daar geen aanduiding dat die term "skuld" in die eng sin gebruik is nie; daar is met ander woorde geen aanduiding dat statutêre

¹⁵⁰ 68 van 1969.

¹⁵¹ *Oertel v Direkteur van Plaaslike Bestuur* 1983 1 SA 354 (A) 367G-368A.

¹⁵² 18 van 1943.

¹⁵³ 68 van 1969.

skuld¹⁰⁴ uitgesluit word nie. Dit hou dus in dat verpligtinge voortspruitend uit dorpstigtingsvoorwaardes by die term "skuld" ingesluit is.

3. Hoewel hierdie Wet ook op publiekregtelike skulde van toepassing is, beteken dit nie dat elke verpligting om iets te doen of nie te doen nie, 'n skuld vir doeleindes van hierdie Wet daar stel nie.
4. Daar is geen duidelike gesag vir die stelling dat bevrydende verjaring gemeenregtelik nie teen die Staat geloop het nie.
5. Die feit dat versuim om dorpstigtingsvoorwaardes na te kom 'n misdryf daarstel, is nie genoegsaam om verjaring te stuit nie, aangesien bevrydende verjaring hier ter sprake is. By bevrydende verjaring val die klem op versuim van die skuldeiser en nie op 'n dadigheid van die skuldenaar nie. Die deurslaggewende faktor is dus die versuim van die Plaaslike Owerheid om die nakoming van dorpstigtingsvoorwaardes af te dwing.
6. Die verjaringstermyn vir publiekregtelike skulde is ingevolge die 1969-Wet 3 jaar.
7. Verpligtinge voortspruitend uit stigtingsvoorwaardes is gevolglik aan verjaring onderhewig en het dus in die Oertel-beslissing inderdaad verjaard.

Die oomblik waarop verjaring plaasgevind het, voer die verpligting nie meer 'n regsbestaan nie en is dit gevolglik uitgewis.

Samevattend:

1. Verpligtinge voorspruitend uit dorpstigtingsvoorwaardes kan op 'n verskeidenheid maniere tot niet gaan, waaronder ook verjaring.
2. Die bepaalde benadering met betrekking tot die regs aard van dorpstigtingsvoorwaardes wat deur die hof in die besondere omstandighede nagevolg word, bepaal in 'n groot mate of verjaring plaasgevind het.
3. Die verjaringstydperk is die maatstaf wat aangewend word om vas te stel of verjaring afgeloop het en die verpligting tot niet gegaan het.

¹⁰⁴ Die term publiekregtelike skulde word deur Appèlregter Van Heerden vir statutêre skuld gebruik.

4. Die wyse waarop die verpligting tot niet gaan, is nou verbonde aan die aard en inhoud van die stigtingsvoorwaarde.

4.14 Beperkende en dorpsstigtingsvoorwaardes

In die algemeen kan die volgende verskille en ooreenkomste tussen beperkende voorwaardes in die eng sin enersyds en dorpsstigtingsvoorwaardes andersyds afgelei word:

1. By beperkende voorwaardes in die eng sin word die las of die verpligting om iets te doen of nie te doen nie, op die onderskeie erfeienaars (In hul hoedanigheid van grondstukeienaars) geplaas. By dorpsstigtingsvoorwaardes word nie 'n verpligting op die erfeienaar as sodanig geplaas nie, maar is dit die dorpsseienaar¹⁹⁶ wat gebonde is om die verpligtinge voortspuitend uit stigtingsvoorwaardes na te kom.
2. Registrasie van beperkende voorwaardes vind teen die titelaktes van al die tersaaklike erwe plaas, terwyl dorpsstigtingsvoorwaardes in geen titelakte geregistreer word nie.
3. Saaklike beperkende voorwaardes, vanweë die besondere aard en werking daarvan, plaas 'n las of beswaring op die *grond* as sodanig. Dorpsstigtingsvoorwaardes plaas geensins 'n las of beswaring op grond nie, maar lê 'n verpligting op die *dorpsseienaar*.
4. Die regspraak gaan van die standpunt uit dat beperkende voorwaardes 'n verskyningsvorm van serwitute is,¹⁹⁷ welke beperkende voorwaarde:
 - (a) persoonlik; of
 - (b) saaklik is, afhangende van die inhoud en aard daarvan.

Appèlregter Joubert wys egter in **Malan v Ardconnel Investments**¹⁹⁷ daarop dat saaklike beperkende voorwaardes vanweë die aanwesigheid van sekere eienskappe nie 'n normale serwituut is nie. Saaklike beperkende

¹⁹⁶ Sien 4.2.3 hierbo vir 'n volledige bespreking van die term "dorpsseienaar" en die inhoud daarvan.

¹⁹⁷ Sien die bespreking van serwitute in Hoofstuk 2 2.3.2.1.

¹⁹⁷ 1988 2 SA 12 (A) 37H 38A.

voorwaardes vertoon naamlik 'n wederkerige karakter, aangesien 'n erfelenaar van 'n erf waarop 'n beperkende voorwaarde van toepassing is, tegelykertyd verpligtigde as begunstigde is, welke verskynsel nie by normale saaklike serwitute voorkom nie. Registrasie van saaklike beperkende voorwaardes (in teenstelling tot registrasie van saaklike serwitute) vind plaas **"without any mention of the person or the dominant erf or erven in whose favour they are constituted"**.¹³⁸ Dorpstigtingsvoorwaardes daarenteen stel geen serwituut daar nie, aangesien

(a) dit geen saaklike beperking plaas op die **dominium** van die erfelenaar nie; en

(b) daar geen registrasie van beperkings teen die titelakte plaasvind nie.

5. Saaklike beperkende voorwaardes is onlosmaaklik gekoppel aan die erf en word van erfelenaar tot erfelenaar oorgedra (opvolgers in titel kom dus hier ter sprake). Indien 'n erfelenaar beperkende voorwaardes wil ophef of wysig, moet die tersaaklike statutêre prosedures en voorgeskrewe stappe gevolg word. Sodra dorpstigtingsvoorwaardes nagekom is, verval die verpligting wat daaruit voortspruit in die algemeen. In teenstelling tot beperkende voorwaardes is dié element van langdurigheid dus afwesig.¹³⁹

4.15 Gevolgtrekking

1. Hoewel die onderskeie dorpstigtingsordonnansies dorpstigting in die provinsies reël, word die inhoud van die term "voorwaarde" deur geen van hierdie Ordonnansies in die besonder omskryf of beperk nie.

¹³⁸ 37iH.

¹³⁹ Met die verskeidenheid van dorpstigtingsvoorskrifte en -maatreëls van toepassing op die dorpsontwikkelaar, kan dit gebeur dat dorpstigting sloer en soms oor 'n aantal jare kan strek. In dié opsig is daar inderdaad 'n mate van langdurigheid by dorpstigtingsvoorwaardes en verval die verpligting as 'n reël by die nakoming van die stigtingsvoorwaarde.

2. Dit is belangrik om die dorpseienaar te omskryf, aangesien dit die persoon of instansie is wat deur die verpligtinge voortspruitend uit dorpstigtingsvoorwaardes belas word.
3. Uit die regspraak is dit duidelik dat beantwoording van die vraag wie die dorpseienaar is, 'n feitevraag is wat deur getuienis voor die hof beantwoord moet word.
4. Motivering vir die daarstelling van dorpstigtingsvoorwaardes dien tegelykertyd as motivering vir die afdwinging daarvan.
5. Wettige dorpe kan slegs ooreenkomstig die voorgeskrewe prosedures gestig word.
6. Die Administrateur beskik oor die kompetensie om op aanbeveling van die Dorperaad, dorpstigtingsvoorwaardes tydens proklamasie van 'n dorpsgebied af te kondig en af te dwing.
7. Die Direkteur van Plaaslike Bestuur is by magte om oordrag van 'n reeds verkoonpte erf, waarvan die stigtingsvoorwaardes nie nagekom is nie, te verhoed deurdat 'n *caveat* op registrasie geplaas word.
8. Afhangende van die besondere oogmerke en doel van dorpstigtingsvoorwaardes, is die verskyningsvorme daarvan uiteenlopend. Voorsiening van noodsaaklike dienste maak 'n groot persentasie hiervan uit.
9. Die reëls en vermoedens van wetsuitleg word in die algemeen by die uitleg van dorpstigtingsvoorwaardes aangewend.
10. By ondersoek na die regspraak van dorpstigtingsvoorwaardes word daar twee benaderings gevolg, te wete die kontrakbenadering en die statuutbenadering. Die statuutbenadering berus op die grondslag dat dorpstigtingsvoorwaardes uit magtigende wetgewing, naamlik Provinsiale Ordonnansies, daargestel is wat hierdie voorwaardes "*force of law*" gee. Die kontrakbenadering voer die ooreenkoms tussen die Plaaslike Owerheid en dorpseienaar terug tot aanbod en aanname. Daar is ook uitsprake wat 'n middeweg volg, deurdat beide benaderings met mekaar versoen word.
11. Nie-nakoming van dorpstigtingsvoorwaardes kan vanweë verskeie redes geskied, waaronder insolvensie (waar daar van weerstand teen die toestaan van 'n bevel om spesifieke nakoming sprake is); onbillikheid van 'n voorwaarde (oënskylnike onbillikheid is nie genoegsame rede vir nie-nakoming nie) en *ultra vires*-optrede.

12. Verpligtinge voortspruitend uit dorpsligtingsvoorwaardes kan op 'n verskeidenheid maniere tot niet gaan, welke wyse nou verbonde aan die inhoud en strekking van die besondere voorwaarde is.
13. Ten spyte van uitsprake waarin dorpsligtingsvoorwaardes en beperkende voorwaardes verwar word, kan daar enkele duidelike onderskeide getref word.

5. HOOFSTUK 5: OPHEFFING EN WYSIGING VAN DORPSTIGTINGSVOORWAARDES EN BEPERKENDE VOORWAARDES

5.1 Inleiding

Aangesien die verpligtings opgelê deur dorpstigtingsvoorwaardes deur nakoming of andersins opgehef kan word,¹ handel die bespreking in dié Hoofstuk in die besonder oor die opheffing of wysiging van beperkende voorwaardes. Ander beperkings op eiendomsreg, soos byvoorbeeld dié opgelê in testamente of ander dokumente, word nie bespreek nie.

Gesien die feit dat beperkende voorwaardes 'n verskyningsvorm van serwitute is,² kan dit ook op die normale wyses tot niet gaan, naamlik:³

1. onmoonlikwording van uitoefening;
2. vervulling van voorwaarde of verval van termyn;
3. vermenging;
4. afstanddoening;
5. verjaring; en
6. in die geval van persoonlike beperkende voorwaardes:
 - by dood van die reghebbende; en
 - in die geval van 'n regspersoon na honderd jaar.

In hierdie Hoofstuk sal die besondere wyses van die opheffing of wysiging van dorpstigtingsvoorwaardes en beperkende voorwaardes gevolglik ondersoek word.

¹ Sien 4.13 hierbo.

² **Malan v Ardconnel Investments** 1988 2 SA 12 (A).

³ Sien in die algemeen Silberberg en Schoeman **Law of Property** 398-401; Van der Merwe **Sakereg** 535-540. Sien ook 2.3.2.1.6 hierbo.

Die onderskeie Provinsiale Ordonnansies bevat bepalings vir die opheffing en wysiging van dorpsligtingsvoorwaardes. Bespreking geskied hieronder aan die hand van die **Ordonnansie op Dorpe en Dorpsbeplanning** 15 van 1986 (T).

Opheffing of wysiging van beperkende voorwaardes geskied in die algemeen tweeledig: dit kan deur wetgewing⁴ geskied waarin die voorgeskrewe prosedures uiteengesit word, of dit kan geskied deurdat die Hooggeregshof genader word.⁵

Voordat die **Wet op Opheffing van Beperkings in Dorpe** 48 van 1946 in werking getree het (wat die opheffing of wysiging van dorpsligtingsvoorwaardes gereël het), was die Administrateur nie by magte om die beperkings tydens dorpsligting deur hom opgelê, op te hef of te wysig nadat oordrag van 'n bepaalde erf reeds plaasgevind het nie.⁶ Sy magte het in die breë gestrek tot wysiging of opheffing van hierdie beperkings in soverre die algemene dorpsligtingsplan deur die Landmeter-Generaal kragtens artikel 30 van die **Opmetingswet** 9 van 1927 gewysig of aangepas is.⁷ Met die inwerkingtreding van Wet 48 van 1946 is sekere van die aanvanklike probleemareas uit die weg geruim, maar het die Administrateur by die opheffing of wysiging van dorpsligtingsvoorwaardes steeds oor beperkte bevoegdhede beskik.

Tot en met 1967 (met die inwerkingtreding van die **Wet op Opheffing van Beperkings** 84 van 1967) het persone wat beperkende voorwaardes uit titelak-

⁴ **Wet op die Opheffing of Wysiging van Beperkings op Onroerende Goed** 94 van 1965; **Wet op Opheffing van Beperkings** 84 van 1967. Sien in die algemeen die bespreking by 5.3.1 en 5.4 hieronder.

⁵ Daar bestaan heelwat teenstrydigheid oor die kwessie of die Hooggeregshof oor inherente jurisdiksie beskik om hierdie tipes beperkings op elendomsreg op te hef. Dié aangeleentheid word by 5.5 hieronder in die besonder bespreek.

⁶ Sien Jones **Conveyancing** 246-248.

⁷ Sien ten aansien van die agtergrond en geskiedenis van die **Wet op Opheffing van Beperkings** 84 van 1967 Jones **Conveyancing** 248.

tes wou verwyder of wysig, gewoonlik die hof genader.⁸ Regshulp is beliggaam in die uitreiking van 'n bevel *nisi* waartydens ander belanghebbendes die geleentheid gegee is om redes aan te voer waarom hierdie tydelike bevel nie 'n permanente bevel genaak moet word nie. In effek het dit ingehou dat ander persone wat oor soortgelyke of identiese beperkende voorwaardes in hul titelaktes in dieselfde dorpsgebied beskik het, die geleentheid gegun is om besware teen die voorgestelde opheffing of wysiging te opper.⁹

Die wysiging en opheffing van beperkende voorwaardes geskied hoofsaaklik kragtens statutêre voorskrif: (die **Wet op Opheffing van Beperkings** 84 van 1967);¹⁰ in gepaste gevalle beskik die Hooggeregshof ook oor jurisdiksie in dié verband.

5.2 *Wetgewing van toepassing op die opheffing of wysiging van dorpsstigtingsvoorwaardes*

Die **Wet op die Opheffing van Beperkings** 84 van 1967 maak nie voorsiening vir die opheffing van dorpsstigtingsvoorwaardes nie,¹¹ hoewel bepalinge van dorpsbeplanningskemas (in werking) binne die strekwydte van dié **Wet** val.¹²

⁸ **Ex Parte Ewenwel** 1937 WLD 1; **Ex Parte Jerrard** 1934 WLD 87; **Ex Parte Messaris and Anastasiou** 1946 CPD 233; **Ex Parte Parow Municipality** 1942 CPD 316; **Ex Parte Steinberg** 1940 CPD 1.

⁹ Aangesien oorweging en uitreiking van 'n bevel *nisi* tans steeds 'n groot rol speel by die opheffing of wysiging van beperkende voorwaardes, word hierdie prosedure by 5.6 hieronder in meer besonderhede bespreek.

¹⁰ Die werking en toepassingsgebied van dié **Wet** word in die besonder by 5.4 hieronder uiteengesit.

¹¹ Sien die bespreking van dié **Wet** by 5.4 hierbo, in die besonder die omskrywing van "verpligting" of "beperking" by 5.4.1 hierbo.

¹² In die Provinsiale Ordonnansies word ook voorsiening gemaak vir die opheffing of wysiging van bepalinge van 'n *voortlopige* dorpsbeplanningskema. Kragtens die

Opheffing of wysiging van dorpsstigtingsvoorwaardes word in die onderskeie Provinsiale Ordonnansies gereël.

Die Ordonnansie op Dorpe en Dorpsbeplanning 15 van 1986 (T) maak voorsiening daarvoor dat die Administrateur enige voorwaarde wat hy dienstig ag, kan opleë.¹³ Nadat 'n aansoek om dorpsstigting goedgekeur is, stel die Direkteur van Plaaslike Bestuur onverwyld die volgende persone skriftelik daarvan van die goedkeuring en die voorwaardes wat opgelê is, in kennis:¹⁴

1. die aansoeker;
2. die Landmeter-generaal;
3. die Registrateur van Aktes; en
4. die Plaaslike Owerheid.

Nadat die aansoeker in kennis gestel is dat sy aansoek goedgekeur is, maar voor die dorp tot 'n goedgekeurde dorp verklaar word, kan die Administrateur na oorlegpleging met die Plaaslike Owerheid en die aansoeker enige voorwaarde wat reeds opgelê is:

1. wysig;
2. skrap; of
3. enige verdere voorwaarde byvoeg.¹⁵

Oorlegpleging tussen die Administrateur en aansoeker (die dorpsontwikkelaar of -eienaar) vind gewoonlik deur briefwisseling plaas. Die feit dat daar in effek

Ordonnansie op Dorpe en Dorpsbeplanning 15 van 1986 (T) kan die Direkteur van Plaaslike Bestuur uit eie beweging of op aandrang van die Plaaslike Owerheid wat die skema opgestel het, 'n wysiging van enige bepaling aan die Raad vir goedkeuring voorlê (a 36). 'n Eienaar van grond wat verlang dat 'n bepaling van 'n dorpsbeplanningskema (wat betrekking het op sy grond) gewysig of opgehef word, kan kragtens a 45 by die Plaaslike Owerheid daarvoor aansoek doen.

¹³ A 71(2).

¹⁴ A 71(3).

¹⁵ A 71(5).

menings tussen hierdie partye uitgeruil word, hang nou saam met die kontrakbenadering.¹⁶ Die Ordonnansie maak in effek voorsiening daarvoor dat bogenoemde partye oor die die opheffing, wysiging of toevoeging van nuwe voorwaardes ooreen kan kom.

5.3 Wetgewing van toepassing op die opheffing of wysiging van beperkende voorwaardes

5.3.1 Wet op die Opheffing of Wysiging van Beperkinge op Onroerende Goed 94 van 1965

Die Wet op die Opheffing of Wysiging van Beperkinge op Onroerende Goed 94 van 1965¹⁷ bevat kortliks die volgende belangrike bepalings:

1. *Artikel 2* reël wie by die hof aansoek kan doen om opheffing of wysiging van beperkings en wanneer. Enige begunstigde wat 'n belang het by die onroerende goed onderworpe aan die beperking kan deur kennisgewing van mosie by die hof aansoek doen.
2. *Artikel 3* stel die oorwegings daar wat die hof tydens sodanige aansoek om opheffing of wysiging van beperkings in ag moet neem. In die algemeen word vereis dat die aansoek nie net tot voordeel van die aansoeker moet wees nie, maar dat geen van die belanghebbendes daardeur benadeel moet word nie of dat dit andersins in die openbare belang moet wees.
3. In sekere omstandighede kan die hof na goeddunke beveel dat mondelinge getuienis gelewer moet word.¹⁸
4. *Artikel 8* plaas 'n beperking op die duur van beperkings op die vervreemding van onroerende goed. Hierdie beperking moet voortspruit uit

¹⁶ Sien in die algemeen 4.11.2 hierbo.

¹⁷ Die Wet word gewoonlik nie vir die opheffing of wysiging van beperkende voorwaardes in titelaktes aangewend nie. Die bespreking wat hieronder volg, geskied volledigheidshalwe en slegs sekere tersaaklike artikels word vermeld.

¹⁸ A 4.

testament of *ander dokument*. In die woordomsrywingsartikel¹⁹ word die term "dokument" nie bespreek nie. Dit is dus moontlik dat titelaktes ook hierby ingesluit kan word, wat in effek inhou dat hierdie artikel *moontlik* by die opheffing van beperkende voorwaardes (in die eng sin) gebruik kan word.

In artikel 8 is daar egter die verdere verwysing na die woord "dokument", naamlik "of ander dokument waarin voorsiening gemaak word vir voordele vir opeenvolgende begunstigdes daarin genoem, beskryf of aangewys." Kan 'n titelakte ook hieronder verstaan word: veral gesien in die lig van die feit dat 'n saaklike beperkende voorwaarde juis ook op opvolgers van titel gebonde is? 'n Uitstaande kenmerk van beperkende voorwaardes is juis daarin geleë dat dit aan die grondstuk as sodanig gekoppel is.²⁰ Myns insiens kan hierdie artikel alleen by die opheffing van beperkende voorwaardes gebruik kan word wanneer

(a) dit duidelik is dat 'n titelakte as dokument kragtens hierdie Wet verstaan word; en

(b) as die beperkende voorwaarde dié vervreemding van die bepaalde grondstuk aan bande lê.

Die slotsom is dat Wet 94 van 1965 alleen van toepassing is op beperkings opgelê deur testament of ander dokument (waarby titelakte nie ingesluit word nie) en dus nie in die algemeen nie by die opheffing of wysiging van beperkende of dorpsligtingsvoorwaardes gebruik kan word nie.

5. Artikel 9 sit die prosedure uiteen waardeur 'n aantekening van die wysiging of opheffing deur die Registrateur van Aktes op die titelbewys aangebring word.

5.3.2 Wet op die Beskikking oor Staatsgrond 48 van 1961

Duidelikhedshalwe word die tersaaklike artikel 2A volledig aangehaal:²¹

¹⁹ A 1.

²⁰ Sien Hoofstuk 2 in die algemeen.

²¹ Die bespreking van die Wet wat hieronder volg, geskied volledighedshalwe,

2A. Bevoegdhede van die Staatspresident met betrekking tot sekere regte van Staat ten opsigte van private grond.

(1) Die Staatspresident kan

(a) op die bedinge en voorwaardes wat hy goedgevind, toestemming verleen tot die wysiging of rojering van 'n voorwaarde wat voor of na die inwerkingtreding van hierdie Wet kragtens 'n wetsbepaling of andersins in 'n grondbrief of transportakte belliggaam is, of daarteen geregistreer is, en waarby 'n reg ten opsigte van grond ten gunste van die Staat voorbehoud of verkry is;

(b) te eniger tyd so 'n reg uitoefen.

(2) Indien die Staatspresident kragtens subartikel (1) (a) toestemming verleen het tot die wysiging of rojering van 'n in daardie subartikel bedoelde voorwaarde, kan hy die betrokke registrateur van aktes skriftelik magtig om op die titelbewys van die betrokke grond die wysiging of rojering, na gelang van die geval, aan te teken, en die bedoelde registrateur moet aan daardie magtiging gevolg gee op die wyse wat hy as die mees uitvoerbare en die gerieflikste beskou.

Hierdie Wet, hoewel dit ook op privaatrecht van toepassing is, kan alleenlik aangewend word vir die opheffing of wysiging van voorwaardes wat ten gunste van die Staat opgelê is.²² Toestemming van wysiging of opheffing kan ook voorwaardelik geskied. Gewoonlik verhoog die waarde van grond nadat die voorwaarde verwyder is en op grond hiervan word daar 'n geldbedrag van die grondeienaar geëis.

Die Staatspresident moet 'n sertifikaat aan die Registrateur van Aktes voorlê waarin die voorwaardes, indien enige, waaraan die opheffing of wysiging onderworpe is, uiteengesit word. 'n Sertifikaat sal nie uitgereik word nie alvorens verskuldigde gelde deur die aanvanklike aansoekter betaal is.²³

aangesien hierdie Wet van toepassing kan wees by die opheffing of wysiging van voorwaardes wat ten gunste van die Staat op privaatrecht opgelê is.

²² Sien in die algemeen Jones **Conveyancing** 249; Van Aswegen 1981 **LAWSA** par 78.

²³ Ander wetgewing wat moontlik ook 'n rol by die opheffing en wysiging van beperkings speel, sluit onder andere in a 2 van die **Verdere Algemene**

5.4 *Wet op die Opheffing van Beperkings 84 van 1967*

5.4.1 Die term "verpligting" of "beperking"

Alvorens die prosedures en metodes beskikbaar en werking van die *Wet op die Opheffing van Beperkings 4 van 1967*²⁴ bespreek word, is dit belangrik om eers vas te stel watter verpligtinge en beperkings binne die trefwydte van hierdie wet val.

Wet 84 van 1967 is van toepassing op enige beperking of verpligting wat vir die eienaar van die grond bindend is uit hoofde van:²⁵

1. 'n beperkende voorwaarde of servituut wat teen die titelbewys van die grond geregistreer is; of
2. 'n statutêre bepaling betreffende die stigting van dorpe of die aanleg van dorpe;²⁶ of
3. 'n bepaling van 'n verordening of van 'n regulasie of van 'n dorpsaanlegskema; of

Regswysigingswet 93 van 1962. Hiervolgens rolleer die Registrateur van Aktes kosteloos op versoek van die grondeienaar enige bepaling in die titelakte waarvolgens die toekenning van die grond geskied het kragtens die destydse **Dorpsgebiedewet 33 van 1907**.

²⁴ Sien in die algemeen De Jager T **Vervreemding van grond** (Kaapstad 1982) 71-77; Jones **Conveyancing** 246-249; Olivier, Pienaar en Van der Walt **Statutêre Sakereg Fisiese Beplanning** 13-14.

²⁵ A 2(1)(aa)-(ee) en (aaa)-(ccc). Sien in die algemeen De Jager **Vervreemding** 71-77; Jones **Conveyancing** 246-249; Olivier, Pienaar en Van der Walt **Statutêre Sakereg Fisiese Beplanning** 13-14.

²⁶ Daar moet in gedagte gehou word dat dorpsstigtingsvoorwaardes nie hieronder verstaan word nie. Beperkings opgelê deur wetgewing wat maatreëls met betrekking tot dorpsstigting of -aanleg bevat, bv die **Wet op Fisiese Beplanning 88 van 1967** kom hier ter sprake.

4. 'n bepaling van 'n dorpsaanlegskema en 'n beperkende voorwaarde of serwituut geregistreer teen die titelbewys van die grond; of
5. 'n bepaling van 'n dorpsaanlegskema en 'n wetsbepaling betreffende die stigting of aanleg van dorpe, en wat betrekking het op
 - (a) die onderverdeling van grond;
 - (b) die doel waarvoor die grond gebruik mag word; of
 - (c) die vereistes waaraan in verband met die oprigting van geboue of die gebruik van die grond voldoen moet word of wat in daardie verband nagekom moet word.

5.4.2 Verpligtinge en beperkings uitgesluit deur Wet 84 van 1967

Die volgende beperkings kan nie deur die werking van hierdie Wet opgehef of gewysig word nie:²⁷

1. 'n titelvoorwaarde wat die reg op minerale raak;
2. 'n voorwaarde wat ingevolge die bepalings van artikel 5(3) van die **Dorpswysigingwet 34 van 1908 van Transvaal** opgelê is;
3. 'n voorwaarde opgelê deur artikel 16(3) van die **Oranje-Vrystaatse Metaalmyn Wet 13 van 1936**;
4. 'n voorwaarde opgelê deur artikel 2(2) van die **Wet op Fisiese Beplanning en Benutting van Hulpbronne 88 van 1967**;
5. 'n voorwaarde wat die verkoop of verskaffing van bedwelnde drank verbied; of
6. 'n voorwaarde wat die verhuur of okkupasie van grond deur of aan 'n Swarte in die besonder verbied of beperk, behalwe in die mate waarvoor sodanige huur of okkupasie van grond deur die Staat of Plaaslike Owerheid vir openbare doeleindes gebruik of bestem is.

5.4.3 Metodes van opheffing of wysiging wat gevolg kan word

Met die uitsluiting van 'n aansoek by die Hooggeregshof (waarna hieronder in die besonder gekyk word), word daar in Wet 84 van 1967 in die algemeen vir drie metodes van opheffing of wysiging van beperkende en

²⁷ A 2(2).

dorpsstigtingsvoorwaardes voorsiening gemaak. Hierdie melodes is kortliks die volgende:

1. Op eie inisiatief van die Administrateur van die betrokke provinsie.²⁹
2. Op versoek van enige ander persoon.³⁰
3. Op versoek van die Minister van Gemeenskapsontwikkeling.³¹

5.4.3.1 Prosedure

5.4.3.1.1 Op inisiatief van die Administrateur

Alvorens die Administrateur uit eie beweging 'n beperkende voorwaarde deur afkondiging in die Offisiële Koerant van die provinsie wysig of ophef (en die grond is in die gebied van 'n Plaaslike Owerheid geleë), moet die voorgeskrewe vereistes van artikel 2(4) eers nagekom word, naamlik

1. 'n Kennisgewing van die voorgestelde wysiging, opheffing of opskorting moet aan die Plaaslike Owerheid bestel word, sodat daar kennis van gedra kan word.
2. Die Plaaslike Owerheid moet binne een-en-twintig dae na ontvangs van die kennisgewing sy kommentaar en aanbevelings met betrekking tot die voorgestelde wysiging aan die Administrateur verskaf.

Die Administrateur moet bogenoemde kennisgewing ook een keer in die Offisiële Koerant van die provinsie en twee keer (met 'n tussenpose van een week) in 'n nuusblad wat in omloop is in die omgewing waarin die grondstuk geleë is, publiseer. Hierdie kennisgewing moet in beide die amptelike tale wees. Die inhoud van die kennisgewing is soos volg:

²⁹ A 2. Sien ook *Ex Parte Stranack* 1974 2 SA 692 (D & K); *McPherson v Townships Board Transvaal* 1975 2 SA 637 (W); *Northwest Townships v Administrator Transvaal* 1975 4 SA 1 (T).

³⁰ A 3.

³¹ A 5.

1. dit moet melding maak van die voorgename opskorting, opheffing of wysiging van die betrokke voorwaarde;
2. daar moet versoek word dat persone wat besware daarteen wil indien, dit binne een-en-twintig dae na laaste publikasie van kennisgewing by die Administrateur ingedien moet word.

Hierdie kennisgewing moet ook, indien moontlik, na elk van die eienaars van grond wat na oordeel van die Administrateur regstreeks deur die voorstel geraak word, per aangeleekende pos na die laaste bekende adres gestuur word.

Daar is dus drie kennisgewings ter sprake:

1. die kennisgewing aan die Plaaslike Owerheid wanneer die betrokke grondstuk in sodanige grondgebied geleë is;
2. die kennisgewing wat in die twee koerante ter inligting van die publiek in die algemeen gepubliseer word; en
3. die kennisgewing wat verkieslik (maar alleen waar moontlik) aan elk van die belanghebbende grondeienaars gestuur word.

5.4.3.1.2 Op versoek van enige ander persoon wat aan die voorgeskrewe vereistes voldoen

'n Aansoek deur *enige ander persoon*³¹ aan die Administrateur van die provinsie waarin die grondstuk geleë is wat onderworpe is aan 'n artikel 2(1)

³¹ A 3. In die Wet kan daar geen omskrywing van die term "persoon" gevind word nie. A 3(4) maak wel melding van die woord "eenaar", hoewel nie sonder meer hieruit afgelei kan word dat "persoon" altyd "eenaar" beteken nie. In a 3(4) word melding van die eenaar gemaak, wanneer die persoon wat aansoek doen, ook grondeenaar is en sy grondstuk deur 'n verband beswaar word. In sulke gevalle moet die aansoek deur toestemming van die verbandhouer vergesel word. Olivier, Plenaar en Van der Walt **Statutêre Sakereg** Serwitude 50 maak ook net melding van die "Individu" wat aansoek doen, maar omskryf nie die term nie.

omskrewe beperking” moet in die voorgeskrewe vorm en vergesel van die nodige ondersteunende dokumente voorgelê word.”

Wanneer die grond geleë is in die gebied van 'n Plaaslike Owerheid, moet die aansoek om opheffing, opskorting of wysiging van die beperking daar ingedien word.” 'n Afskrif van die aansoek word gelyktydig aan die betrokke provinsiale sekretaris gestuur. Na oorweging van die aansoek deur die Plaaslike Bestuur, word dit aan die provinsiale sekretaris teruggestuur.” Aanbevelings en kommentaar op die aansoek word aangeheg.” Waar die grond nie in die gebied van 'n Plaaslike Owerheid geleë is nie, word die aansoek direk by die provinsiale sekretaris ingedien.”

Dit gebeur soms dat die betrokke grondstuk (ten opsigte waarvan die aansoek om opheffing van die beperkende voorwaarde gerig word) ook deur 'n verband beswaar is. Sou dit die geval wees, is dit belangrik dat die aansoek om verwydering (wanneer dit deur die grondeienaar gerig word) vergesel moet wees van 'n toestemming van die verbandhouer. Word daar na die datum van 'n aansoek om opheffing 'n verband geregistreer, moet die toestemming van die verbandhouer deur die grondeienaar aan die provinsiale sekretaris verskaf word.”

³² Sien 5.4.1 hierbo.

³³ A 3(1).

³⁴ A 3(2).

³⁵ **Northwest Townships v Administrator Transvaal** 1975 2 SA 288 (W).

³⁶ A 3(8) maak voorsiening daarvoor dat 'n aansoek sonder kommentaar en aanbevelings afgehandel kan word indien 'n Plaaslike Bestuur sou versuim om die aansoek (en kommentare) binne die voorgeskrewe tydperk aan die provinsiale sekretaris deur te stuur.

³⁷ A 3(3).

³⁸ A 3(4).

'n Aansoek gerig kragtens artikel 3 geskied met die betaling van sekere gelde.³⁹ Die applikant deponeer by die Plaaslike Owerheid (as die grondstuk in die gebied van 'n Plaaslike Owerheid geleë is) 'n bedrag wat volgens die Administrateur voldoende is om die uitgawes wat in verband met dié proses aangegaan is, te dek.⁴⁰ Andersins word 'n bedrag (voldoende om alle onkoste aangegaan deur die provinsiale administrasie te vergoed) deur die applikant by die provinsiale sekretaris gedeponeer.⁴¹

5.4.3.1.2.1 Ontvangs en oorweging van aansoek

Na ontvangs van 'n aansoek, publiseer die provinsiale sekretaris een keer in die Offisiële Koerant van die provinsie en twee keer (met 'n tussenpose van 'n week) in 'n nuusblad wat in dié omgewing in omloop is, 'n kennisgewing in albei amptelike tale wat die volgende inligting vermeld:⁴²

1. dat 'n aansoek om opheffing, wysiging of opskorting ontvang is;
2. dat die aansoek op sekere plekke (byvoorbeeld die kantoor van die provinsiale sekretaris) vir 'n bepaalde tydperk ter insae lê; en
3. dat besware teen die aansoek voor of op 'n bepaalde datum by die provinsiale sekretaris ingedien kan word.

Soos in die geval van opheffing van beperkende voorwaardes op inisiatief van die Administrateur, is dit wenslik (maar nie 'n verpligting nie) dat afskrifte van bogenoemde kennisgewing ook aan die betrokke erfeienaars gestuur word. Dit geskied per aangetekende pos na hul laas-bekende adres om sodoende soveel moontlik van hierdie erfeienaars te bereik.⁴³

³⁹ *Northwest Townships v Administrator Transvaal* 1975 4 SA 1 (T).

⁴⁰ A 3(5)(b).

⁴¹ A 3(5)(c).

⁴² Sien in die algemeen a 3(6).

⁴³ A 3(6).

Afskrifte van alle besware wat hy die provinsiale sekretaris ingedien word of wat hom andersins bereik, word aan die aansoeker gestuur.⁴⁴

5.4.3.1.3 Op versoek van die Minister van Gemeenskapsontwikkeling

Die Minister van Gemeenskapsontwikkeling kan tydens uitvoering van sy pligte, wanneer hy dit in die openbare belang wenslik ag, besluit om 'n beperkende voorwaarde op te skort, te wysig of op te hef, hetsy blywend of tydelik, voorwaardelik of onvoorwaardelik.⁴⁵ Hy kan dan die Administrateur van hierdie sienswyse van hom verwittig.

Na onlangs van die Minister se mening, kan die Administrateur op een van twee wyses optree:

(a) Hy moet vasstel of daar 'n aansoek met soortgelyke strekking en inhoud reeds voor hom gedien het. Was dit inderdaad die posisie en het hy die aansoek afgekeur, moet hy alle dokumente, inligting, opmerkings en aanbevelings, asook met sy eie sienswyse daaroor, aan die Minister voorlê.⁴⁶

(b) Indien die Administrateur vasstel dat daar nie reeds so 'n aansoek aan hom gerig is nie en die grondstuk in grondgebied van 'n Plaaslike Owerheid geleë is, moet hy dié instansie van die Minister se sienswyse in kennis stel.⁴⁷ 'n Kennisgewing in albei amptelike tale van die sienswyse van die Minister moet een keer in die Offisiële Koerant van die provinsie en twee keer (met 'n tussenpose van 'n week) in 'n nuusblad in die omgewing gepubliseer word. Belanghebbendes het ook die geleentheid om binne 'n voorgeskrewe tydperk besware teen die voorgestelde opheffing, wysiging of opskorting by die kantoor van die provinsiale sekretaris in te dien. Afskrifte van die kennisgewing

⁴⁴ A 3(7).

⁴⁵ A 5(1).

⁴⁶ A 5(2)(a).

⁴⁷ A 5(2)(b).

word waar moontlik aan elke erfeienaar, verbandhouer en ander persone wat volgens oordeel regstreeks deur die aansoek geraak word, gestuur.⁴⁸ Sou dit later blyk dat sekere of al die erfeienaars, die Plaaslike Owerheid of verbandhouders nie binne die voorgeskrewe tydperk hul opmerkings, besware of aanbevelings ingedien het nie, word dit geag dat hulle tot die Minister se sienswyse, soos deur die kennisgewing uiteengesit, toegestem het.⁴⁹

Indien enige besware by die provinsiale sekretaris ingedien word of hom andersins bereik, word alle besware, aantekeninge, dokumente, kommentare en aanbevelings aan die Dorperaad vir ondersoek en aanbeveling voorgelê.⁵⁰ Binne een-en-twintig dae na ontvangs van bogenoemde stel dokumente, moet die Dorperaad die Administrateur van sy bevindinge en aanbevelings voorsien. Hierdie tydperk kan in sekere omstandighede deur die Administrateur verleng word.⁵¹ Nadat die Administrateur die dokumente van die Dorperaad met hul bykomende aanbevelings ontvang het, word die stel dokumente weer aan die Minister voorsien. Hierdie stel dokumente moet die Administrateur se eie sienswyse en aanbevelings bevat.⁵² Dit is ten slotte weer die Minister se taak om al die dokumente (aanbevelings, besware, voorstelle en kommentare) deur te gaan en indien hy die opheffing, wysiging of opskorting van die besondere beperking steeds in die openbare belang beskou, kan hy 'n skriftelike opdrag aan die Administrateur rig.⁵³ By ontvangs van die aansoek moet die Administrateur die bedoelde beperkings by kennisgewing in die Offisiële Koerant van die Provinsie met betrekking tot

⁴⁸ A 5(2)(b)(iii).

⁴⁹ A 5(3).

⁵⁰ A 5(4).

⁵¹ A 5(5).

⁵² A 5(6).

⁵³ A 5(7).

daardie grond wysig, ophef of opskort in dié mate en op die voorwaardes deur die Minister bepaal.³⁴

5.4.4 Ander regsmiddele en moontlikhede

Behalwe bogenoemde drie metodes waarvoor in die besonder in Wet 84 van 1967 voorsiening gemaak word enersyds en 'n aansoek by die Hooggeregshof andersyds,³⁵ is daar nog twee verdere metodes waardeur beperkende voorwaardes verander of ophef kan word, sonder dat die prosedure van Wet 84 van 1967 gevolg word. Die volgende moontlike weë kan gevolg word:

(a) *Die inhoud van die besondere beperkende voorwaarde kan die deurslag gee.* 'n Voorbeeld uit regspraak is *Ex Parte Rovian Trust*.³⁶ Die volgende beperkende voorwaardes was teen die titelakte van die grondstuk geregistreer:

(a) This lot shall not be subdivided *without the consent of the Administrator.*

(b) Not more than one dwelling house with the necessary outbuildings shall be erected on this lot *without the consent of the Administrator.*

(c) No trade or business shall be conducted on this lot *without the consent of the Administrator.*

(d) No business for the sale or supply of intoxicating liquor as defined by the **Liquor Act 1928**, or any amendment thereof, shall be established or conducted on this lot *without the consent of the Administrator.*³⁷

Al bogenoemde beperkende voorwaardes plaas dus 'n verbod op die erfeienaar met betrekking tot die gebruik van sy erf. Wat egter belangrik is, is dat al hierdie beperkings ook voorsiening maak dat die verbod ophef kan word met die toestemming van die Administrateur. Hierdie metode kan alleen gebruik word wanneer

³⁴ A 5(7).

³⁵ Sien 5.5 hieronder.

³⁶ 1983 3 SA 209 (W) 210D-H.

³⁷ Eie kursivering.

- (a) die beperkende voorwaarde voorsiening maak dat die toestemming van die Administrateur in bepaalde gevalle die verbod kan toelaat; en
- (b) dit inderdaad 'n beperking is waartoe die Administrateur wetlik (kragtens artikel 2(2) van die **Wet op Opheffing van Beperkings 84 van 1967**) sy toestemming tot wysiging en opheffing kan verleen.

Elk van bogenoemde voorwaardes moet dus eers aan die bepalings van Wet 84 van 1967 getoets word.⁸⁹ Voorwaardes (a) tot (c) hou geen probleem in nie, aangesien die Administrateur gemagtig is om daartoe toe te stem. Ingevolge artikel 2(2) is die Administrateur nie bevoeg om 'n uitspraak aangaande beperkende voorwaardes wat die verkoop of verskaffing van bedwelnde drank verbied, te maak nie (in *casu* voorwaarde (d)). Regter Nienaber⁹⁰ verklaar soos volg:

The Administrator can intervene on two bases. Firstly, he has the power, in terms of the **Removal of Restrictions Act 84 of 1967**, to remove certain of the restrictions. Secondly, he has the power to grant his consent in terms of the express wording of the conditions of title. The first power, however, is limited in extent. Section 2(2) of the Act prevents the Administrator from interfering with a condition restricting the sale of liquor. Condition 2(2) was accordingly immune.

Maak 'n beperkende voorwaarde egter voorsiening dat die Administrateur sy toestemming verleen en daar is nie 'n statutêre beletsel daarop nie, is dit 'n ideale manier waardeur die werking van die voorwaarde gewysig kan word, sonder dat aansoek gedoen word om die opheffing, wysiging of opskorting kragtens Wet 84 van 1967.

- (b) **Aansoek om 'n toestemmingsgebruik.**⁹¹ 'n Persoon wat nie deur Wet 84 van 1967 of deur aansoek by die Hooggeregshof geholpe kan raak nie, kan

⁸⁹ A 2(2) noem in die besonder sekere beperkings op eiendomsreg waarvoor die Administrateur geen bevoegdheid het nie. Sien 5.4.2 hierbo.

⁹⁰ **Ex Parte Rovian Trust** 1983 3 SA 209 (D) 211D-E.

⁹¹ Sien Olivier, Pienaar en Van der Walt **Statutêre Sakereg Fisiese Beplanning** 13.

kragtens artikel 6A van die **Wet op Fisiese Beplanning** 88 van 1967 by die betrokke Plaaslike Owerheid, indien die gidsplan en die dorpsbeplanningskema dit toelaat, aansoek doen vir 'n toestemmingsgebruik van die grondstuk. Hierdie toestemmingsgebruik is van toepassing op enige beperkings op die gebruik van die grond, maar dit is belangrik dat die toestemmingsgebruik in ooreenstemming met die beperkende voorwaardes moet wees. Dus, as die beperkende voorwaardes 'n verbod op gebruik van grond plaas, kan 'n toestemmingsgebruik in stryd met genoemde voorwaardes nie sodanige verkeerde optrede magtig nie.¹¹ Sulke optrede sal steeds in stryd met die geregistreerde beperkende voorwaardes wees. In effek sal aansoek om 'n toestemmingsgebruik om sodoende die werking en inhoud van beperkende voorwaardes te omseil, nutteloos wees. Dit is egter moontlik dit so 'n aansoek met betrekking tot ander beperkings sinvol sal wees.

5.4.5 Inskrywings in verband met die opheffing, wysiging of opskorting van beperkende voorwaardes

Die Registrateur van Aktes is verplig om in alle gevalle so gou moontlik na afkondiging van die opheffing, wysiging of opskorting van beperkende voorwaardes kosteloos die nodige inskrywings te maak en endossemente op registers, titelbewyse, kaarte of planne aan te bring, sodat die uitwerking van die afkondiging hierdeur weergegee word.¹² Die provinsiale sekretaris moet die besitter van 'n titelbewys skriftelik versoek om dit aan hom te lewer sodat hy dit aan die Registrateur kan voorlê.¹³ 'n Afskrif van hierdie versoek word ook aan die Registrateur gegee. Na ontvangs van die afskrif weier die Registrateur om verdere transaksies met betrekking tot die grondstuk te registreer totdat

¹¹ Sien die bespreking by 3.2.6.7.2 hierbo.

¹² A 6(1) **Wet op die Opheffing van Beperkings** 84 van 1967. Sien in die algemeen De Jager **Vervreemding** 71-77; Jones **Conveyancing** 251.

¹³ A 6(2); **Cordouan v Registrar of Deeds** 1970 4 SA 699 (N).

die nodige inskrywings en endossemente ontvang is.⁶⁶ Waar die besitter van 'n titelbewys versuim om aan die versoek te voldoen, pleeg hy 'n misdryf en is strafbaar met 'n boete van R100.⁶⁷

In die praktyk wat in akteskantore gevolg word, word die akteskantoor kopie van die titelakte by ontvangs van die Offisiële Koerant waarin die proklamasie verval is, geëndosseer.⁶⁸ 'n **Caveat** word dan geliasseer. Gewoonlik word die eienaarskopie van die titelakte 'n paar dae na publikasie van die proklamasie in die akteskantore ontvang, aangesien die provinsiale sekretaris sou vereis het dat dit saam met die aansoek voorgelê word.⁶⁹ Wanneer daar geen aansoek was nie, byvoorbeeld waar die Administrateur uit eie beweging of op aandrang van die Minister handel, is dit nodig om die besitter van die titelakte ingevolge artikel 6(2)⁷⁰ te versoek om dit vir voorlegging te lewer.

Ongeag die metode wat gevolg word, kan daar dus aansoek gedoen word om opheffing, wysiging of opskorting van hierdie omskrewe beperkings, welke opheffing, wysiging of opskorting tydelik of blywend van aard, voorwaardelik of onvoorwaardelik kan geskied.⁷¹

⁶⁶ A 6(3).

⁶⁷ A 6(4) **Wet op die Opheffing van Beperkings** 84 van 1967.

⁶⁸ Sien in die algemeen Jones **Conveyancing** 318-248.

⁶⁹ De Jager **Vervreemding** 75; Jones **Conveyancing** 248-251.

⁷⁰ **Wet op die Opheffing van Beperkings** 84 van 1967.

⁷¹ De Jager **Vervreemding** 71-77.

5.5 Jurisdiksie van die Hooggeregshof

5.5.1 Algemeen

Aansoeke tot die Hooggeregshof vir die opheffing of wysiging van beperkende en dorpsstigtingsvoorwaardes skep enkele probleme. Daar bestaan onduidelikheid of die Hooggeregshof oor die inherente jurisdiksie beskik om beperkings *op te hef*, enersyds; of by wyse van 'n verklarende bevel *te bevind* dat die beperkende voorwaardes reeds deur die werking van eksterne faktore tot niet gegaan het (sonder dat die hof dit self tot niet maak) andersyds.

Olivier, Plenaar en van der Walt⁷⁰ is van mening dat dit eerder lyk of die beperkte interpretasie van die hof se jurisdiksie in die algemeen gevolg word, wat dus inhou dat die hof slegs kan bevind dat die beperking *reeds* tot niet gegaan het, sonder om dit *tot niet te maak*. Jones⁷¹ huldig egter die mening dat die Hooggeregshof inderdaad oor die inherente jurisdiksie beskik om hierdie beperkings *op te hef*. Hy verklaar naamlik dat die *Alexander v Johns*-gewysde,⁷² wat sedertdien in verskeie ander sake nagevolg is,⁷³ die leerstuk "*that purchasers of lots of ground from a common vendor may be entitled to enforce inter se restrictive conditions contained in their respective titles*" bekend gestel het en sedertdien gevestigde reg geword het. Dit hou in dat die onderskeie erfeienaars die kompetensie het om te verseker dat erfeienaars die voorwaardes nakom. Net so kan enige van die erfeienaars ook die hof om verwydering van 'n voorwaarde nader, nadat die onderskeie erfeienaars daarvan in kennis gestel is. Dus, reeds voor die inwerkingtreding van die *Wet op die Opheffing van Beperkings in Dorpe* 48 van 1946, wat vir

⁷⁰ Statutêre Sakereg *Fisiese Beplanning* 14.

⁷¹ *Conveyancing* 247.

⁷² 1912 AD 431.

⁷³ *Ex Parte Will Hare* 1958 4 SA 416 (C); *Norbeck v Rand Townships Registrar* 1948 1 SA 1037 (W); *Titty's Bar and Bottle Store v ABC Garage* 1974 4 SA 362 (T).

die opheffing van beperkende voorwaardes en dorpsstigtingsvoorwaardes voorsiening gemaak het, en die latere Wet 84 van 1967, was die aansoeke gerig aan die Hooggeregshof 'n gevestigde gebruik. Hy maak ook van **Ex Parte Millsite Investments**⁷⁴ gebruik om hierdie standpunt van hom te staaf.⁷⁵

The court decided in the **Millsite** case referred to above that it had inherent powers to amend or *cancel* restrictive conditions of title, even conditions imposed under the provisions of a townships ordinance on the establishment of a township.

This Act (**Removal of Restrictions in Townships Act** 48 of 1946), it had already been decided in **Ex Parte Gold** 1956 2 SA 642 (T), did not affect an owner's common-law right to seek relief from the court, and it might be as well to state here that the **Removal of Restrictions Act** 84 of 1967, which repealed Act 48 of 1946, also does not remove the aforesaid common-law right.

Van Aswegen⁷⁶ huldig die standpunt dat die Hooggeregshof gemeenregtelik oor die bevoegdheid beskik om die volgende tipes beperkings op eiendomsreg op te hef, sonder dat hierdie bevoegdhede deur wetgewing uitgesluit kan word:

1. Sogenaamde naakte beperkings.⁷⁷ Dit is naamlik beperkings op grond sonder dat 'n begunstigde genoem word.
2. Beperkings *ob causam necessariam*.⁷⁸

⁷⁴ 1965 2 SA 582 (T).

⁷⁵ Jones **Conveyancing** 248.

⁷⁶ 1981 **LAWSA** par 77.

⁷⁷ **Ex Parte Fraser** 1910 HCG 339; **In Re Estate Greeve** 1913 CPD 539.

⁷⁸ **Ex Parte Raghavjee** 1962 1 SA 191 (N). Waar daar 'n beperking op bv vervreemding van grond geplaas word, kan die beperking uit noodsaak opgehef word waar vervreemding van die grond 'n finansiële uitkoms sou daarstel.

3. Waar die besondere rede vir die oplegging van die beperking tot niet gaan het.⁷⁹
4. Met die toestemming van die persoon of persone deur wie die beperkings opgelê is.⁸⁰
5. Indien opheffing tot voordeel van minderjarige of ongebore begunstigdes is.⁸¹
6. Indien opheffing *alle* begunstigdes bevoordeel.⁸²

Om 'n geheelbeeld van die aangeleentheid te verkry, is dit sinvol om die gewysdes waarna tydens bogenoemde bespreking verwys is, te ondersoek.

5.5.2 Ex Parte Florida Hills Townships 1968 3 SA 82 (A)

Hierdie saak het in die besonder die gemeenregtelike posisie van saaklike serwitude (en in effek ook saaklike beperkende voorwaardes) ondersoek. Die vraag was of 'n hof kompetent is om blout op versoek van 'n party 'n beperking op te hef, terwyl dit gemeenregtelik die posisie was dat opheffing van sodanige beperking alleen deur ooreenkoms kon geskied.⁸³ Vir doeleindes van die onderhawige bespreking is die volgende van belang:⁸⁴

⁷⁹ Ex Parte Nederduitse Gereformeerde Kerk Grabouw 1940 CPD 536; Ex Parte Pirow 1933 WLD 142; In re Holiness Union 1932 NPD 607.

⁸⁰ In re GA Coetzee 1902 TS 122.

⁸¹ Ex Parte Louw 1907 20 SC 587; Prinsloo v Swart 1965 3 SA 686 (O).

⁸² Ex Parte Raghavjee 1962 1 SA 191 (N).

⁸³ Ooreenkoms is voldoende om 'n serwituut op te hef, maar moet deur kansellase op die titelakte gevolg word ten einde bindend teenoor derdes te wees. Sien Delpont en Olivier *Sakereg Vonnisbundel* 648; Silberberg en Schoeman *Law of Property* 398; Van der Merwe *Sakereg* 538.

⁸⁴ 91H-92A.

Under our common law praedial servitudes are constituted in favour of a particular **praedium** and are by nature perpetual and once properly and legally established are immutable as between the parties, save by consent of such parties; and no court has jurisdiction to come to the assistance of a party merely because he wants the terms of the servitude changed for his benefit.⁸⁵

Regter Rumpff kom dus tot die slotson dat die howe nie oor inherente jurisdiksie beskik nie, maar is tegelykertyd van mening dat die howe hierdie aansoek kan *aanhoor*, mits alle belanghebbendes die geleentheid het om ook besware teen hierdie voorgestelde opheffing te opper. Tydens uitspraak verwys hy na **Ex Parte Gold**⁸⁶ waar 'n gedeelte uit **Ex Parte Jerrard**⁸⁷ aangehaal word:⁸⁸

The Court will exercise the power only where all the parties who have the right to object have consented.

Die metode waardeur die howe dus ander belanghebbendes die geleentheid bied om besware (indien enige) te opper, is deur uitreiking van 'n bevel **nisi**. Word hierdie metode gevolg, beskik die howe oor die nodige jurisdiksie om die aansoek aan te hoor, volgens Regter Rumpff.

5.5.3 Ex Parte Rovian Trust 1983 3 SA 209 (D)

In effek volg hierdie uitspraak ook die beperkte interpretasie van Hooggeregshofjurisdiksie. In *casu* word daar tydens aansoek om 'n bevel **nisi** beswaar deur een erfeienaar teen die voorgenome opheffing aangeteken, hoewel die Dorperaad en Administrateur geen besware daarteen het nie. Oorweging van sodanige aansoek en die jurisdiksie van die Hooggeregshof

⁸⁵ Eie kursivering.

⁸⁶ 1956 2 SA 642 (T).

⁸⁷ 1934 WLD 87.

⁸⁸ **Ex Parte Florida Hills Townships** 1968 3 SA 82 (A) 92F.

om so 'n aansoek aan te hoor, word ondersoek. Regler Nienaber²⁹ maak die volgende verklaring met betrekking tot die Hof se jurisdiksie in die onderhawige geval:

The Court is not empowered to interfere with these rights by deleting the restrictive conditions of its own accord. The most the Court can do is to declare that these rights, *for some extraneous reason, no longer exist*. Any means by which rights are extinguished in law would qualify as a sufficient extraneous reason. The Court exercises no discretion, it functions solely as a body of enquiry. One such extraneous reason may be that the right has been terminated by bilateral consent; another is that it has been waived unilaterally. But of course only the holder of the right can agree to cancel or waive it. If the right is enjoyed by more than one person, each holder must consent to its deletion before the court can make a declaration to that effect.³⁰

In hierdie uitspraak word uitdruklik vereis dat persone wat beswaar teen 'n voorgestelde opheffing of wysiging wil aanteken, inderdaad oor 'n gevestigde reg moet beskik alvorens beswaar geopper kan word:

The difficulty, all too frequently, lies in deciding whether someone does have the right either to enforce the servitude, or, as the case may be, to object to the deletion of the restrictive condition creating the servitude.³¹

As 'n beperking nie meer bestaan nie as gevolg van 'n "extraneous reason" (wat ook toestemming van al die belanghebbendes kan insluit), kan die Hof dit by wyse van 'n hofbevel bevestig. Stem die belanghebbendes egter nie almal saam ten opsigte van die opheffing³² daarvan nie, kan die Hof nie in 'n bevel dat die beperkende voorwaarde gekanselleer word, uitreik nie:

²⁹ Ex Parte Rovian Trust 1983 3 SA 209 (D) 213A-B.

³⁰ Eie kursivering.

³¹ Ex Parte Rovian Trust 1983 3 SA 209 (D) 213G.

³² Daar bestaan geen prinsipiële rede waarom dié benadering *mutatis mutandis* nie

Once it has been established that they have a right to object, any objection is fatal to the application.”

5.5.4 Ex Parte Millsite Investment 1965 2 SA 582 (T)

’n Aansoek is gerig vir die opheffing van sekere voorwaardes en die wysiging van ander sodat die aansoeker in staat kon wees om twee blokke woonstelle op sy persele op te rig. Die Administrateur en die Dorperaad het die opheffing en wysiging voorwaardelik goedgekeur, maar geen besware in beginsel daarteen gehad nie. Regter Vleyra staan ’n groot gedeelte van die uitspraak aan die wyses waarop voorwaardes opgehef of gewysig kan word af en in die besonder hoe sulke aansoeke voor die hof gedien het. Kortliks volg die hof die volgende werkswyse:

The approach initially was based on the proposition that the particular servitude had in whole or in part come to an end on some ground recognised by the law. Thus all persons whose rights are affected may consent to the removal of the servitude. In such event the Court gives effect to their consent by authorising the Registrar of Deeds to make the appropriate alterations.... Nevertheless a practice has grown up, one that has much to commend it for practical reasons. In terms of which, although it could not be said that at that stage the servitudes were not of full force and effect, nevertheless the court has granted the rule nisi calling upon all those affected, which would include all lotholders in the particular township, to show cause why the restrictive covenant should not be deleted or amended. If on the return day no person whose rights were affected offered any opposition to the proposed order it was assumed that all such dominant owners had consented.”

ook ten aansien van die wysiging van beperkende voorwaardes behoort te geld nie.

⁸³ Ex Parte Rovian Trust 1983 3 SA 209 (D) 213C.

⁸⁴ Ex Parte Millsite Investment 1965 2 SA 582 (T) 584E-H.

Die toestaan van sodanige aansoek resulteer in "a re-organisation of the township and the imposition of a new set of conditions in regard to a substantial portion thereof."⁸⁸

Van belang egter is Regter Vleijra se uitspraak ten aansien van die inherente jurisdiksie van howe:⁸⁹

So that, apart from the powers specifically conferred by statutory enactments and subject to any specific deprivations of power by the same source, a Supreme Court can entertain *any claim or give any order* which at common law it would be entitled so to entertain or give. It is to that reservoir of power that reference is made where in various judgments courts have spoken of the 'inherent power of the Supreme Court.

5.5.5 Gevolgtrekking

Uit bogenoemde uitsprake kan die volgende afleidings met betrekking tot die jurisdiksie van die Hooggeregshof gemaak word:

1. Die **Florida-** en **Millsite-**uitsprake bevestig die belang van die gemeenregtelike kompetensie waarvoor die Hooggeregshof beskik.
2. Die **Florida** uitspraak bevind dat servitute (vir doeleindes van hierdie bespreking kan beperkende voorwaardes in die eng sin ook hieronder verstaan word) in die algemeen deur ooreenkoms ophef moet word. Die blote feit dat 'n aansoeker die hof om regshulp nader, deurdal aansoek gedoen word vir 'n verwydering van 'n voorwaarde waarmee die aansoeker uiteraard nie saamstem nie, is nie genoegsaam om jurisdiksie vir die Hooggeregshof te setel nie. Die aansoek mag egter wel voor die hof dien, maar alleen wanneer belanghebbendes van die voorgename opheffing of wysiging kennis geneem het en die geleentheid gegun is om besware te opper. Na sodanige "besluit" van die belanghebbendes *bekragtig* die Hof bloot die resultaat waarop in effek reeds besluit is.

⁸⁸ **Ex Parte Millsite Investment** 1965 2 SA 582 (T) 585A.

⁸⁹ 585G-H.

3. In die **Rovian**-uitspraak word ook bevind dat die Hooggeregshof nie oor inherente jurisdiksie beskik om beperkings op te hef nie, maar dat sulke aansoeke wel voor die Hof kan dien. Waar 'n beperking reeds tot niet gegaan het deur regswerking, is dit die taak van die Hof om dit deur die uitreiking van 'n bevel te bevestig. Die reg (*locus standi*) van erfeienaars om besware te opper, word egter as voorvereiste vir aanhoor van hierdie tipe aansoeke gestel.
4. Die **Millsite**-gewysde bereik 'n soortgelyke resultaat as die **Florida**-uitspraak, maar bevind in beginsel dat die Hof "**any claim or (give) any order**" kan hanteer waarvoor dit gemeenregtelik die kompetensie het. Regter Vieyra maak ten slotte die volgende opmerking:⁹⁷

The inherent power claimed is not merely one derived from the need to make the Court's order effective, and to control its own procedure, but also to hold the scales of justice where no specific law provides directly for a given situation.

Die **Wet op die Opheffing of Wysiging van Beperkings op Onroerende Goed** 94 van 1965 en die **Wet op die Opheffing van Beperkings** 84 van 1967 maak dit tans moontlik dat bykans enige beperking op eiendomsreg opgehef, gewysig of opgeskort kan word, welke opheffing, wysiging of opskorting tydelik of permanent, voorwaardelik of onvoorwaardelik kan wees. In effek word die mate waarin howe tans nog optree ten einde beperkings op te hef, grootliks hierdeur verminder.

In die gevalle waar opheffing of wysiging van beperkings egter steeds voor die hof dien, is dit algemene praktyk om eers 'n bevel **nisi** uit te vaardig, sodat alle belanghebbendes die geleentheid gegun word om besware (indien enige) teen die moontlike opheffing te opper.⁹⁸ Die vraag kan gestel word of hierdie werkwyse nie in effek reeds 'n aanduiding van die howe se kompetensie met betrekking tot die opheffing van beperkings is nie. Waarom 'n voorlopige be-

⁹⁷ **Ex Parte Millsite Investment** 1965 2 SA 582 (1) 584H.

⁹⁸ Sien die bespreking by 5.6 hieronder.

vel uitreik as die Hof dan reeds oor 'n wye inherente kompetensie sou beskik om die beperking reeds vanuit die staanspoor op te hef?

In die lig van die uiteensetting hierbo is die beperkte interpretasie van die houe se jurisdiksie myns insiens die korrekte benadering om te volg. Billikheid van die bevel nisl prosedure (deurdal belanghebbendes die geleentheid het om besware te opper en die houe nie *per se* beperkings ophef nie) enersyds en die beskikbare metodes daar gestel deur wetgewing andersyds, dien in die besonder as motiverings vir ondersteuning van die beperkte interpretasie. Hiervolgens kan die houe nie sonder meer 'n beperking ophef nie, maar kan slegs bevind dat die beperking deur regswerking (dit sluit in enige moontlike manier waardeur beperkings opgehef kan word) reeds tot nief gegaan het. Dit is gevolglik die taak van die hof om deur die uitreiking van 'n verklarende bevel te bevestig dat die beperking opgehef is. Sodoende word die regswerklikheid deur 'n hofuitspraak weergegee.

5.6 Oorweging en uitreiking van 'n bevel nisl

Die algemene praktyk tydens die opheffing en wysiging van beperkende voorwaardes wat deur middel van 'n aansoek by die Hooggeregshof gevolg word, is deur die uitreiking van 'n bevel nisl. Dit is 'n voorlopige bevel wat deur die hof uitgereik word waartydens alle belanghebbendes die geleentheid gegun word om besware teen die voorgename opheffing of wysiging op die keerdatum van die bevel te opper en sodanige redes te verskaf waarom die voortopige bevel nie permanent gemaak moet word nie.

Die blote feit dat 'n aansoek om opheffing of wysiging van beperkende voorwaardes gerig is, is nie genoegsaam om reeds op daardie stadium in stryd met die bestaande voorwaardes op te tree nie. Blote oorweging van die aansoek maak dus nie sulke onregmatige optrede regmatig nie. In **United Technical Equipment Co v Johannesburg City Council**¹⁰ het die appellante aangevoer dat tussenlydse optrede niemand sou benadeel nie, aangesien 'n uitslag op aansoek om opheffing van die tersaaklike voorwaardes binne vier

¹⁰ 1987 4 SA 343 (T).

maande vermag kon word. Die appellant het nie net in stryd met hierdie voorwaardes opgetree nie, maar het ook nagelaat om seker te maak of sy voortgesette optrede regmatig sou wees al dan nie. Die hof was nie bereid om hierdie optrede te kondoneer nie.

5.6.1 Locus standi in judicio

Daar kan 'n onderskeid getref word tussen **locus standi** tydens

1. *afdwinging*;¹⁰⁰ en
2. *opheffing of wysiging* van 'n beperkende voorwaarde.

In **Ex Parte Rovian Trust**¹⁰¹ word die volgende vraag tereg gevra:¹⁰²

The difficulty, all too frequently, lies in deciding whether someone does have the right to enforce the servitude, or, as the case may be, to object to the deletion of the restrictive condition creating the servitude.

Locus standi met betrekking tot die afdwinging van beperkende voorwaardes is reeds in die besonder¹⁰³ bespreek. Dit is gevolglik nodig om te bepaal welke persone as sodanige "reghebbendes" of "belanghebbendes" by die opheffing of wysiging van beperkende voorwaardes beskou word.

Vanweë die besondere registrasiewyse van beperkende voorwaardes (die begunstigdes word nie in die titelakte vermeld nie),¹⁰⁴ kan die identifikasie van die belanghebbendes nie uit die titelakte alleen verkry word nie. Regter

¹⁰⁰ Sien 3.2.4 hierbo.

¹⁰¹ 1983 3 SA 209 (D).

¹⁰² 213C.

¹⁰³ Sien in die algemeen 3.2.4 hierbo.

¹⁰⁴ Sien in die algemeen 3.2.3.2 en 4.15.

Nienaber¹⁰⁹ doen aan die hand dat die oplossing vir die probleem in die bedoeling van diegene wat verantwoordelik was vir die oplegging van die voorwaardes te vinde is. Aangesien oplegging van beperkende voorwaardes deur die dorpsontwikkelaar geskied, is dit sy bedoeling wat ondersoek moet word ten einde die omvang van die voorwaarde (en sodoende die identiteit van die reghebbende) te bepaal. Weens 'n gebrek aan getuienis voor die Hof met betrekking tot die geskiedenis van die voorwaardes, is dit soms 'n praktiese probleem om die (aanvanklike) bedoeling waarmee die voorwaardes opgelê is, te bepaal. Daarom is dit nuttiger om vas te stel watter persone (in hul hoedanigheid as grondstukelenaars) in die algemeen voordeel uit die oplegging van die voorwaarde trek. 'n Persoon wat beswaar teen 'n voorgenome opheffing of wysiging wil maak, moet dus in effek deur die oplegging van die voorwaarde bevoordeel word. In daardie gevalle waar grondstukke deel van 'n sekere skema uitmaak, is dit makliker om vas te stel of grondstukelenaars inderdaad bevoordeel word, andersins moet dit uit die omringende omstandighede afgelei word. Die "reghebbende" of "belanghebbende" is dus vir doeleindes van *locus standi* tydens beswaarmaking diegene wat deur die oplegging van die voorwaarde bevoordeel word.

Hieruit kan egter nie afgelei word of dieselfde maatstawwe *per se* ook van toepassing is op persone wat *aansoek* om opheffing of wysiging doen nie. Persone wat egter 'n beperking in hul titelakte wil ophel of wysig, moet die geregistreerde erfelenaar of sy gevolmagtigde wees.

5.6.2 Praktiese nut en toepaslikheid

Olivier, Plenaar en Van der Walt¹⁰⁹ is van mening dat dié proses van groot praktiese waarde by die opheffing van hierdie tipe voorwaardes is, aangesien die betrokkenes te veel of te moeilik bereikbaar is om die voorwaarde deur ooreenkoms op te hef. Word hierdie metode egter gevolg, kry die betrokkenes steeds geleentheid om beswaar aan te teken.

¹⁰⁹ *Ex Parte Rovian Trust* 1983 3 SA 209 (D) 213H.

¹⁰⁸ *Statutêre Sakereg Fisiese Beplanning* 14.

Selfs 'n prosedure wat so algemeen en gereeld gebruik word, is nie sonder gebreke nie, hoe gering ook al. In **Ex Parte Glenrand**¹⁰⁷ verklaar Regter Fleming¹⁰⁸ dat hy nie 'n bevel **nisi** in hierdie omstandighede as aanvaarbaar beskou nie. Motivering vir hierdie verklaring is onder andere die volgende:

The order as requested is completely uninformative, even to an owner in the Glensan Township who is able to identify the erf concerned. Such a rule would even be misleading because it may create the impression that an 'interested party' (presuming that the man in the street can identify himself as falling in that class) who does not wish the order to be granted has to go through the hassle and the expense and also the unpleasantness associated with court proceedings, or an appearance in Court.... It is furthermore the type of situation where the Court should desist from using the legal jargon which is meaningless to the layman and thus not to 'call upon' a party to 'show cause' but to inform the party concerned in understandable language about his position.

5.6.3 Werking

Deur gebruikmaking van 'n bevel **nisi** word betrokkenes die geleentheid gegun om redes aan te voer waarom hierdie voorlopige bevel nie finaal gemaak moet word nie. In die algemeen word die werking van dié bevel soos volg verstaan:

1. Enige beswaar, hoe onredelik ook al, is genoegsaam om te voorkom dat 'n finale bevel verleen word.¹⁰⁹
2. As daar op die keurdatum geen besware aangevoer is nie, word geag dat al die betrokkenes tot die opheffing of wysiging toegestem het en dat die beperking nie meer bestaan nie. Olivier, Pienaar en Van der Walt ¹¹⁰ is van mening dat hier dus met 'n fiksie gewerk word. Daar word naamlik aangevoer dat die Hof in effek nie die voorwaarde *ophef* nie, maar van die

¹⁰⁷ 1983 3 SA 203 (W).

¹⁰⁸ 206A-C.

¹⁰⁹ Olivier, Pienaar en Van der Walt **Statutêre Sakereg Fisieso Beplanning** 14.

¹¹⁰ **Statutêre Sakereg Fisieso Beplanning** 15.

fiksie gebruik maak dat die beperking *nie meer bestaan* nie en hierdie felt bloot in die uitreiking van 'n bevel weergegee word.¹¹⁷

In *Ex Parte Rovian Trust*¹¹⁸ het die Dorperaad en die Administrateur geen besware teen die opheffing van sekere beperkende voorwaardes gehad nie. Een van die ander erfeienaars het egter teen die voorgestelde opheffing beswaar aangeteken en gesteun op die grondslag dat die beperkende voorwaardes tot voordeel van die publiek in die algemeen opgelê is en dat dit dus ook op grond hiervan afgedwing kan word. Die vraag word hier ondersoek of 'n finale uitreiking inderdaad voorkom kan word, wanneer nóg die Administrateur, nóg die Dorperaad besware daarteen het. Regter Nienaber¹¹⁹ bevind die volgende:

When the rights extend to every owner of a plot in a township, each owner must therefore consent. Conversely, if any holder refuses to do so, the Court cannot make the declaration, however unreasonable or trivial the refusal may be.... To require clear proof of actual consent from each individual holder is impractical. The courts have short-circuited the problem by resorting to the expedient of constructive consent: a rule *nisi* is issued. That creates a duty to speak. Silence on the one hand, is as good as consent. Any objection, on the other, is as good as a veto, provided only that the objector has a right to object. He will have the right if he is the holder of a servituted right arising from the restrictive condition.

Die applikant argumenteer egter dat hierdie besondere voorwaarde juis tot voordeel van die algemene publiek opgelê is en nie tot besondere voordeel van die *afsonderlike erfeienaars* nie:

¹¹⁷ In samehang met die bespreking van die vraag of die Hooggeregshof oor inherente jurisdiksie beskik om hierdie beperkings op te hef, kan hier genoem word dat bogenoemde skrywers dus die beperkte interpretasie van die Hooggeregshofjurisdiksie volg.

¹¹⁸ 1983 3 SA 209 (D).

¹¹⁹ 213D-E.

The restrictive conditions were imposed at the insistence of the Administrator; this was done for purposes of township development; hence they were inserted in the public interest and not for the reciprocal benefit of individual lotholders... The Administrator and the local authority are the custodians of the public interest. The Administrator and the local authority have not opposed the application.¹¹⁴

Ten slotte word die volgende tydens uitspraak bevind:¹¹⁵

It matters not that the objections may lack merit. Once it has been established that they have a right to object, any objection is fatal to the application.

Die volgende afleidings kan gemaak word:

1. Persone wat besware tydens 'n bevel **niet-aansoek wil aanteken**, moet 'n gevestigde reg hê om sodanige beswaar te opper.
2. Die blote feit dat voorwaardes deur die Administrateur opgelê is, beteken nie dat dit net in die algemene belang (met die uitsluiting van afsonderlike erfeienaars) opgelê is nie.
3. Afwesigheid van besware van die Administrateur enersyds en die Dorperaad andersyds gee nie noodwendig aanleiding tot uitreiking van 'n finale bevel nie.
4. Dit word weer eens bevestig dat die opper van enige beswaar, hoe gering ook al, dieselfde uitwerking as 'n veto het.

5.7 Gevolgtrekking

In die algemeen is daar twee beskikbare metodes waardeur beperkings op eiendomsreg opgehef of gewysig kan word, naamlik deur wetgewing waarin 'n prosedure voorgeskryf word en deur 'n aansoek aan die Hooggeregshof te rig.

Ten aansien van die opheffing of wysiging van dorpstigtingsvoorwaardes bepaal die **Ordonnansie op Dorpe en Dorpsbeplanning 15 van 1986 (T)** (artikel

¹¹⁴ **Ex Parte Rovlan Trust** 1983 3 SA 209 (D) 216F-H.

¹¹⁵ **Ex Parte Rovlan Trust** 1983 3 SA 209 (D) 217C.

71(5)) dat die Administrateur (in oorleg met die Plaaslike Owerheid en die dorpsontwikkelaar) kompetent is om voorwaardes wat reeds opgelê is, op te hef of te wysig en om nuwe voorwaardes by te voeg.

Met betrekking tot die wysiging en opheffing van beperkende voorwaardes by wyse van wetgewing, kan die huidige regsposisie soos volg saamgevat word:

1. Die **Wet op Opheffing of Wysiging van Beperkings op Onroerende Goed** 94 van 1965 bevat besondere maatreëls van toepassing op **fidelcommissa** en ander beperkings opgelê deur testamente of ander dokumente. 'n Titelakte sou binne die trefwrdte van die Wet val, mits
 - (a) dit onder die term "dokument" soos in artikel 8 bedoel, omvat word;¹⁰ en
 - (b) die betrokke bepaling op 'n beperking op vervreemding van grond neerkom.
2. Die **Wet op die Beskikking oor Staatsgrond** 48 van 1961 maak dit vir die Staatspresident moonlik om onder sekere omstandighede beperkings op privaalgrond ten gunste van die Staat opgelê, op te hef, welke opheffing voorwaardelik of onvoorwaardelik kan geskied.
3. Die Wet wat normaalweg vir die opheffing of wysiging van beperkings op eiendomsreg aangewend word, is die **Wet op die Opheffing van Beperkings** 84 van 1967. Sekere kategorieë beperkings word egter uitdruklik van die werking van die Wet uitgesluit.
4. Bogenoemde wet maak voorsiening vir drie metodes van aansoek, naamlik:
 - (a) deur die Administrateur op eie inisiatief;
 - (b) deur enige ander persoon; en
 - (c) deur die Minister van Gemeenskapontwikkeling.

Elk van hierdie prosedures word in die Wet omskryf en uiteengesit.

Daar bestaan twee verdere besondere wyses van opheffing en wysiging van beperkende voorwaardes:

¹⁰ A 8(1): "...of ander dokument waarin voorsiening gemaak word vir voordele vir op-eenvolgende begunstigdes daarin genoem, beskryf of aangewys..."

1. In sekere gevalle kan daar ook aansoek gedoen word om 'n toestemmingsgebruik; sodanige toestemmingsgebruik mag egter nie in stryd met 'n geregistreerde beperkende voorwaarde wees nie.
2. Soms kan die bewoording van 'n spesifieke beperkende voorwaarde voorsiening maak vir uitsonderings daarop mits dit deur die Administrateur goedgekeur word; in so 'n geval word die betrokke bepaling van die beperkende voorwaarde gevolglik opgehef.

Die Hooggeregshof beskik oor die inherente jurisdiksie om te verklaar dat 'n beperkende voorwaarde nie meer bestaan nie. Die probleme in dié verband kan soos volg saamgeval word:

1. Verskillende benaderings bestaan in die literatuur en regspraak oor die vraag of die Hooggeregshof oor die inherente jurisdiksie beskik om beperkings op eiendomsreg op te hef en of die hof slegs kan bevind dat die beperking weens die werking van eksterne faktore net nie meer bestaan nie.
2. Die regspraak laat blyk dat die jurisdiksie van hofe met betrekking tot opheffing van beperkings soos volg omskryf word:
 - (a) gemeenereglik beskik die Hooggeregshof oor die inherente jurisdiksie om sekere beperkings op te hef;
 - (b) die Hooggeregshof het jurisdiksie om so 'n aansoek aan te hoor indien persone wat daarteen beswaar wil maak, kennis dra van die voorgenome opheffing en die geleentheid gegun word om inderdaad sodanige besware te opper;
 - (c) persone wat sulke besware wil aanteken, moet oor die reg (**locus standi**) beskik om dit te doen; en
 - (d) as die beperkte interpretasie van die hof se jurisdiksie gevolg word, kan die Hof slegs bevestig dat die beperking nie meer bestaan nie; en
 - (e) as al die belanghebbendes tot die opheffing of wysiging van 'n beperking toegestem het, het die beperking reeds verval en is dit die taak van die Hof om die totnietgaan van die beperking te bevestig.
3. Dit is staande praktyk dat aansoeke gerig om die opheffing of wysiging van beperkings die uitreiking van 'n bevel nls behels.
4. Die reghebbende wat beswaar teen 'n voorgenome opheffing of wysiging wil maak, moet deur die oplegging van die voorwaarde bevoordeel word.

Indien die beperkende voorwaarde nie deel van 'n sekere skema uitmaak nie (en sodanige die voordeel makliker identifiseerbaar maak), moet die voordeel uit die omringende omstandighede afgelei word.

5. Erfstukelienaars wat by die Hof aansoek doen om opheffing of wysiging van beperkende voorwaardes, moet die geregistreerde erfelenaar of sy gevolmagtigde wees. Om bloot 'n reghebbende (in die sin van bevoor-deelde) te wees, is in dié gevalle dus onvoldoende.
6. Die praktiese nut en waarde van hierdie aansoekmetode word deur sowel skrywers as regspraak bevestig, hoewel daar ook enkele punte van kritiek geopper word.
7. 'n Beswaar, hoe onredelik ook al, is genoeg rede om 'n finale bevel nie toe te staan nie. Blote afwesigheid van beswaar aan die kant van die Dorpe-raad of Administrateur is nie deurslaggewend vir die uitreiking van so 'n bevel nie.
8. Blote aansoek om 'n wysiging of opheffing is nie genoegsaam om optrede in stryd met die bestaande voorwaarde (of ander beperking) te magtig nie.

Die Registrateur moet na afloop van 'n suksesvolle aansoek, nadat alle nodige dokumente aan hom voorgelê is, die titelaktes dienoreenkomstig wysig.

6.0 SAMEVATTING, GEVOLGTREKKING EN AANBEVELINGS

Hoofmomente uit die studie word in hierdie Hoofstuk saamgevat ten einde 'n aantal gevolgtrekkings te formuleer en aanbevelings te maak.

6.1 Samevatting

6.1.1 Inleiding

Privaateiendomsreg vorm een van die hoekstene van enige kapitalistiese Westerse gemeenskap. Weens oorbeklemtoning van eienskappe soos individualiteit en absoluteitheid, het die denkrigting posgeval dat eiendomsreg in beginsel onbeperk is. Hierdie eienskappe is ook (verkeerdelik) aan die Romeinse en Romeins-Hollandse eiendomsbegrip toegeskryf. Ontwikkeling op regsosiologiese gebied, naamlik dat eiendomsreg met inagneming van die belange van ander uitgeoefen moet word, het weerklank in die inhoud en omskrywing van die eiendomsbegrip gevind.

Dit is veral op die gebied van eiendomsreg op onroerende goed dat ander se belange in die besonder aandag moet geniet. Ondeurdagte en moontlik impulsiewe besluite met betrekking tot beperkings op eiendomsreg en gebruiksreële van onroerende goed kan vir die huidige en toekomstige geslagte verreikende gevolge inhou. Uiteraard kom beplanning dus by aanwending van en beheer oor grond ter sprake. Vir doeleindes van dié verhandeling is veral op die rol van dorpsbeplanning en -ontwikkeling gelet. Gepaardgaande met die voordele verbonde voortvloeiend uit goeie dorpsbeplanning, is die beperkings wat in die beplanningsproses op grondeienaars geplaas word.

6.1.2 Begripsomskrywing

In hierdie verhandeling is voorts gepoog om in die besonder ondersoek in te stel na twee tipes beperkings op eiendomsreg wat nou met beplanning ver-

band hou, naamlik beperkende voorwaardes (in die eng sin) en dorpsstigtingsvoorwaardes. Deur begripsomskrywing is gepoog om nie net tersaaklike terme te verklaar nie, maar om ook moonlike verwarring reeds vanuit die staanspoor uit te skakel.

In die algemeen kan beperkende voorwaardes in die wye sin beskou word as enige beperkende voorwaarde, hetsy kontraktueel, erfregtelik of statutêr van oorsprong en ongeag wat die besondere inhoud daarvan is. Beperkende voorwaardes in die *eng* sin is slegs daardie beperkende voorwaardes geregistreer in titelaktes wat (as 'n reël) hy stedelike grondstukke ter sprake kom en wat in die algemeen verband hou met dorpsbeplanning en -ontwikkeling. Voorbeelde hiervan is beperkings op die aantal woonhuise per erf, die aanwesigheid van handels-, besigheds- en industriële maatreëls en (in Suid-Afrika) ook rasbepalings.¹

6.1.3 Beperkende voorwaardes

Hierdie studie het verder ten doel gehad om die regs aard van beperkende voorwaardes (in die eng sin) te ondersoek en van dorpsstigtingsvoorwaardes te onderskei. Dit is egter onmoonlik om die regs aard in isolasie te bespreek en om dié rede is aanverwante aangeleenthede ook ondersoek.

Beperkende voorwaardes en dorpsbeplanning is onlosmaaklik verbonde, deurdat die inhoud van die voorwaarde bepalend kan wees vir die besondere karakter van die buurt. Terselfdertyd word die *dominium plenum* van die grondstukeienaar ingekort, aangesien daar sekere beperkings op die genot en gebruik van die grondstuk geplaas word.

Wanneer die grondstukeienaar in sy hoedanigheid van erfeienaar in die uitoefening van sy eiendomsbevoegdhede beperk word, en die beperking word teen die titelakte van die grondstuk geregistreer (en in opvolgende titelaktes opgeneem), is dit 'n saaklike beperkende voorwaarde ten gunste van al die erfeienaars. Waar die beperkende voorwaardes ten gunste van die dorpsont-

¹ Hipoteses een en twee word in Hoofstuk 1 geverifieer.

wikkelaar of -eienaar in sy persoonlike hoedanigheid opgelê is, is daar sprake van persoonlike beperkende voorwaardes.

Tydens registrasie verkry die saaklike beperkende voorwaarde (wat in die algemeen as 'n serwituut na aanleiding van **Malan v Ardconnel Investments**² beskou word) die kenmerk van wederkerigheid: alle betrokke erwe is beide dienende *en* heersende erwe. Die besondere registrasiewyse (sonder dat die begunstigde telkens in die titelakte vermeld word), dra by dat uitleg van beperkende voorwaardes en die vasstelling van **locus standi** van 'n persoon wat die voorwaarde wil afdwing, soms problematies kan wees.

Erfeienaars wat beperkende voorwaardes wou afdwing, het aanvanklik oor **locus standi** beskik wanneer aan die vier algemene vereistes van die Engelse uitspraak **Elliston v Reacher**³ voldoen is. Deur gereelde navolging en toepassing van dié vier vereistes in die Suid-Afrikaanse regspraak, het dit gevestigde reg geword. Veral van belang is die verskynsel dat persone alleen oor **locus standi** beskik het, waar aan die **Elliston**-maatstawwe (in die besonder die vierde vereiste, naamlik dat alle erwe gekoop word met die veronderstelling dat die verkoop van erwe onderhewig aan dieselfde beperkings tot voordeel van *al* die erwe in die dorpskema sal strek) voldoen is en wanneer die betrokke erfeienaars se grondstukke deur *dieselfde* voorwaardes belas word. Ingevolge **Malan v Ardconnel Investments**⁴ word van bogenoemde vereistes afgewyk. Tydens uitspraak verwys Appèlregter Joubert vir die eerste keer na die besondere registrasielekortkominge wat in Engeland tydens die **Elliston**-uitspraak geheers het en wat daartoe gelei het dat bogenoemde maatstawwe in effek in **equity** toegepas is. Aangesien hierdie lekortkominge tans in die Suid-Afrikaanse reg ondervang word, is dit volgens die hof nie meer nodig om die **Elliston**-vereistes na te kom nie. Kortliks is die volgende bevind:

² 1988 SA 12 (A).

³ 1908 2 Ch D 374.

⁴ 1988 2 SA 12 (A).

1. Die vier maatstawwe van die **Elliston**-uitspraak is bloot riglyne.
2. Die voorwaardes in die titelaktes hoef *nie* identies te wees nie.
3. Om te bepaal of 'n aansoeker oor **locus standi** beskik, word gekyk of die voorwaarde ook tot sy voordeel strek.
4. Om die voordeel te bepaal, word alle omringende faktore (veral die aard en karakter van die buurt) in ag geneem.

In 1912 is die regsfiguur waardeur beperkende voorwaardes in titelaktes in die lewe geroep word, vir die eerste keer in **Alexander v Johns**² as die beding ten behoeve van derdes geïdentifiseer. In die praktyk sien die werking daarvan soos volg daar uit:

1. die oorspronklike erfelenaar gaan 'n ooreenkoms met die oorspronklike koper aan;
2. waardeur 'n voordeel ten gunste van al die ander (toekomstige) erfelenaars beding word.
3. Die oomblik waarop 'n voordeel ten gunste van een persoon beding word, word 'n las van toepassing op 'n ander persoon gelykertyd beding.
4. Gevolglik is daar vir alle huidige en toekomstige erfelenaars 'n las ten opsigte van die ander erfelenaars se voordeel.

Aangesien die betrokke dorpsbeplanningskema nou verband hou met die werking en veral die instandhouding van beperkende voorwaardes, is die belangrikste aspekte hiervan en van dorpsbeplanning in die algemeen ondersoek. In die algemeen beoog al die onderskeie dorpsbeplanningsordonnansies gekoördineerde en harmonieuse ontwikkeling en die maksimale ruimtelike benutting van 'n bepaalde gebied. Probleme wat kan ontstaan wanneer sekere dokumente in stryd met 'n dorpsbeplanningskema geformuleer word, is in die besonder ondersoek. Na aanleiding van regspraak is die volgende afleidings gemaak:

² 1912 WLD 91.

1. Geregistreerde beperkende voorwaardes geniet voorrang bo bepalinge van 'n dorpsbeplanningskema in die gevalle van botsings daartussen.
2. Toestemming van 'n Plaaslike Bestuur om in stryd met geregistreerde voorwaardes op te tree, maak nie sonder meer die optrede regmatig nie.

6.1.4 Dorpstigtingsvoorwaardes

Die belang van die oplegging van dorpstigtingsvoorwaardes en die verband met dorpsbeplanning, word benadruk. In Hoofstuk 4 is beoog om die regs aard van dorpstigtingsvoorwaardes te bepaal. Aangesien hierdie aspek onmoontlik geïsoleerd ondersoek kan word, is aanverwante aangeleenthede ook bespreek.

Dorstigtingsvoorwaardes is verpligtinge wat tydens stigting van 'n nuwe dorp of dorpsgebied op die dorpsontwikkelaar of -eienaar geplaas word. Die terme "dorpseienaar" en "dorpsontwikkelaar" dui in die Suid-Afrikaanse reg op dieselfde persoon. Korrekte identifikasie van dié persoon is van groot belang, aangesien die verpligtinge op hom geplaas word. Identifikasie is 'n feitevraag en word beantwoord deur in die Akteskantoor te bepaal wie as grondeienaar geregistreer is.

Die dorpseienaar word in die uitoefening van eiendomsreg beperk deurdat hy sy grondstuk slegs ooreenkomstig die dorpstigtingsordonnansies kan ontwikkel of aanwend. Wettige dorpe kan alleen gestig word indien dit ooreenkomstig voorgeskrewe prosedure plaasvind. Besondere maatreëls is op sogenaamde "onwettige dorpe" van toepassing.

In die regspraak word in die algemeen bevind dat dorpstigtingsvoorwaardes opgelê word ten gunste van die dorpsinwoners en die gemeenskap van die bepaalde gebied. Die betrokke inhoud en omvang van 'n dorpstigtingsvoorwaarde kan in die besonder ook 'n aanduiding gee van die

* Hipoteses drie en vier is in dié Hoofstuk geverifieer.

rede waarom die voorwaarde opgelê is en kan die breë "ten gunste van die publiek"-beginsel dus verfynd word.

Beide die Administrateur en die Direkteur van Plaaslike Bestuur is ten nouste by dorpsstigting betrokke. Die Administrateur beskik oor die kompetensie om tydens proklamasie van 'n dorp dorpsstigtingsvoorwaardes op te lê en dit af te dwing. Die Direkteur van Plaaslike Bestuur tree in die algemeen as "waghond" met betrekking tot die dorpsstigting op en kan registrasie en oordrag van 'n erf waarvan die dorpsstigtingsvoorwaardes nog nie nagekom is nie, deur lasserings van 'n *caveat* teen die illeakale voorkom.

Dorpsstigtingsvoorwaardes kan oor verskillende aspekte handel. In die algemeen maak die voorsiening van noodsaaklike dienste 'n groot persentasie van dorpsstigtingsvoorwaardes uit.

Oor die regs aard van dorpsstigtingsvoorwaardes bestaan daar nog 'n mate van meningsverskil. In die algemeen word twee benaderings gevolg waardeur gepoog word om die regs aard te bepaal. Die statuu benadering gaan uit van die standpunt dat die provinsiale ordonnansie, waarvolgens dorpsstigting gereël word, die grondslag van die voorwaarde vorm. Vir hierdie benadering word daar in die regspraak op die volgende gesteun:

1. Provinsiale Ordonnansies (wetgewing) dien as grondslag vir dorpsstigtingsvoorwaardes.
2. By die uitleg van dorpsstigtingsvoorwaardes word die reëls en vermoedens van wetsuitleg toegepas.
3. Die Administrateur en die Direkteur van Plaaslike Bestuur speel 'n rol by die afdwinging van dorpsstigtingsvoorwaardes en selfs die registrasie en oordrag van 'n erf waarvan die voorwaardes nog nie nagekom is nie, word verhoed. Dit is 'n aanduiding van "*force of law*".

Aangesien daar ook gesag vir die kontrakbenadering bestaan, dien die volgende as motivering vir dié benadering:

1. Die onderbou van die ooreenkoms tussen die dorpsontwikkelaar en die Administrateur is voorgeskrewe onderhandelinge.
2. Die Administrateur maak in effek 'n "aanbod" aan die dorpselenaar. Dit staan die dorpselenaar vry of hy die aanbod wil aanvaar al dan nie.

3. Kontraktuele terminologie soos "party" en "onderteken" word ook by dorpstigtingsvoorwaardes aangetref.

Myns insiens kan nóg die kontrak- nóg die statuutbenadering sonder meer nagevolg word, maar moet 'n benadering wat eienskappe van beide toon, gevolg word. Vir dorpstigtingsvoorwaardes is die statutêre raamwerk (Ordonnansie) en die ooreenkoms tussen die Administrateur en die dorpsontwikkelaar *beide* onontbeerlik. Binne 'n statutêre raamwerk word daar dus 'n ooreenkoms gesluit, hoewel dit nie die kontrak (soos bekend in die Kontrakereg) is nie, maar inderdaad analoog daaraan is.

Dorpstigtingsvoorwaardes kom in die howe ter sprake waar die persoon of die instansie wat verplig is om die voorwaardes na te kom, versuim het of nie in staat was om dit te doen nie. Insolvensie van die dorpsontwikkelaar maak 'n groot persentasie van nie nakomingsgevalle uit. Soms beroep die dorpsontwikkelaar hom op onbillikheid van die dorpstigtingsvoorwaarde as rede vir nie-nakoming. In regspraak is egter bevind dat (oënskynlike) onbillikheid as sodanig geensins as motivering vir nie-nakoming kan dien nie. Wat die optrede deur die Administrateur betref, kan egter na die volgende aspekte ondersoek ingestel word:

1. of die Administrateur voldoende aandag aan die saak gegee het (**applied the mind properly to the matter**);
2. of hy die aangeleentheid eerlik (**bona fide**) sonder bykomende motiewe oorweeg het; en
3. of hy nie 'n voorwaarde gestel het wat 'n redelike man in dieselfde omstandighede nie sou stel nie.

In die algemeen verval die verpligtinge voortspruitend uit dorpstigtingsvoorwaardes by die nakoming daarvan. Die besondere inhoud van die voorwaarde is egter ook nou verbonde aan die wyse waarop dit tot niet kan gaan. Voorwaardes dat 'n begiftigingsbedrag aan die Plaaslike Owerheid betaal moet word, kan hyvoorbeeld tot niet gaan deur skuldvergelyking, skikking of betaling van die bedrag. Verjaring is ook 'n ander erkende wyse waarop dorpstigtingsvoorwaardes tot niet kan gaan.

Daar kan inderdaad 'n duidelike onderskeid tussen dorpsstigingsvoorwaardes en beperkende voorwaardes getref word en die belang van die onderskeid word beklemtoon.⁷

6.1.5 Opheffing en Wysiging

Dat die grondstukelenaar in die uitoefening van sy eiendomsreg deur beperkende voorwaardes en 'n dorpselenaar of -ontwikkelaar deur die oplegging van dorpsstigingsvoorwaardes beperk word, is nie te betwyfel nie. Sodanige beperkings is egter nie ewigdurend nie. In die algemeen geskied die opheffing of wysiging tweeledig:

1. dit kan deur wetgewing geskied waarin die voorgeskrewe prosedures uiteengesit is, en
2. dit kan geskied deurdat die Hooggeregshof genader word.

Die **Wet op Opheffing van Beperkings in Dorpe** 48 van 1946 het voorsiening gemaak vir die opheffing van beperkings op eiendomsreg. Tekortkominge wat in dié Wet bestaan het, is met die inwerkingtreding van die **Wet op die Opheffing van Beperkings** 84 van 1967, wat tans die posisie reël, uit die weg geruim. Volledigheidshalwe is twee ander wette, naamlik die **Wet op die Opheffing of Wysiging van Beperkings op Onroerende Goed** 94 van 1965 en die **Wet op die Beskikking oor Staatsgrond** 48 van 1961 kortliks bespreek.

Die **Wet op die Opheffing van Beperkings** 84 van 1967 word aangewend om beperkende voorwaardes in titelaktes op te hef, op te skort of te wysig. Hierdie opheffing, opskorting en wysiging kan tydelik of permanent, voorwaardelik of onvoorwaardelik wees. Nie alle beperkings op eiendomsreg kan kragtens hierdie Wet ophef of gewysig word nie, aangesien sekere verpligtinge en beperkings uitdruklik deur hierdie Wet uitgesluit word. Die drie beskikbare metodes waarvoor die Wet voorsiening maak, is optrede of aansoek:

1. op Inisiatief van die Administrateur van die provinsie:

⁷ In Hoofstuk 4 word hipoteses vyf en ses aan die hand van hofuitsprake en standpunte van skrywers bevestig.

2. op versoek van enige ander persoon; en
3. op versoek van die Minister van Gemeenskapsontwikkeling.

Behalwe die voorgeskrewe prosedure beskikbaar in die Wet, is daar ook ander moontlikhede, naamlik

1. Die inhoud van 'n betrokke beperkende voorwaarde kan die deurslag gee. Dit is byvoorbeeld waar die voorwaarde voorsiening maak dat die verbod opgehef kan word deur die toestemming van die Administrateur. Die Administrateur kan egter nie ten opsigte van *alle* beperkings toestemming verleen nie. Artikel 2(2) van Wet 84 van 1867 bevat 'n uiteensetting van die beperkings waarop die Wet nie van toepassing is nie en gevolglik sal 'n voorwaarde eers hieraan getoets moet word.
2. Daarnaas kan daar ook aansoek om 'n toestemmingsgebruik by die Plaaslike Owerheid gedoen word.

Sodra die voorwaarde opgehef, gewysig of opgeskort is, moet die wysiging op die geregistreerde titelakte in die Akteskantoor aangebring word.

Behalwe die moontlikhede vir opheffing of wysiging daar gestel ingevolge bogenoemde wetgewing, kan die Hooggeregshof ook om 'n verklarende bevel genader word. Persone wat aansoek om die opheffing of wysiging van beperkende voorwaardes doen, moet die geregistreerde erfeienaar of sy gevolmagtigde wees. Reghebbendes of belanghebbendes wat beswaar teen die voorgenome opheffing of wysiging wil maak, moet inderdaad deur die op-
legging van die voorwaarde bevoordeel word.

Daar bestaan nie ooreenstemming ten aansien van die vraag of die Hof oor die inherente jurisdiksie beskik om beperkings *op te hef*, en of die Hof bloot kan bevind dat 'n beperking (deur regswerking) reeds verval het nie. Beide hierdie benaderings geniet steun onder skrywers en in die regspraak.

Myns insiens word die breë spektrum van aansoeke om opheffings en wysigings van hierdie beperkings tans gedien deur die metodes in wetgewing daarvoor gestel. Gevalle waar aansoeke nog voor die hof dien, word die bevel *nisi*-prosedure, waardeur die belanghebbendes die geleentheid gegun word om besware teen die voorgenome opheffing of wysiging te opper (indien daar besware is) gevolg. Enige moontlike beswaar teen die voorgenome op-

heffing of wysigings, verhoed die uitreiking van 'n permanente bevel. Wat die inherente kompetensie van die hof betref, is die beperkte interpretasie van die hof se jurisdiksie myns insiens die korrekte. Hiervolgens beskik die hof nie oor die kompetensie om beperkings *per se op te hef* nie (ek dink byvoorbeeld aan die billikheid van dié benadering soos lank weergegee deur die bevel *niet-prosedure*), maar gee die hof kennis van die regswerklikheid deur te bevind dat die beperking deur regswerking (enige wyse waarop beperkings tot niet kan gaan word hier ingesluit) reeds tot niet gegaan het.

Dorpsligtingsvoorwaardes val nie binne die strekwydte van die **Wet op Opheffing van Beperkings** 84 van 1967 nie. In die onderskeie dorpsligtingsordonnansies word daar voorsiening gemaak vir die opheffing, wysiging of toevoeging van nuwe voorwaardes. In die Transvaal word die posisie deur artikel 71(5) van die **Ordonnansie op Dorpe en Dorpsbeplanning**¹ gereël.²

6.2 Gevolgtrekkings

1. Elendomsreg is in beginsel nie onbeperk nie.
2. Elendomsreg moet uitgeoefen word met inagneming van die belange en regte van ander persone.
3. Deur die registrasie van beperkende voorwaardes teen die titelaktes van 'n grondstuk, word die erfeienaar ten opsigte van die uitoefening van sy genots- en gebruiksbevoegdheid beperk.
4. Die dorpsbeplanningskemas in die onderskeie provinsies is nou verbonde aan die oplegging van beperkende voorwaardes. Laasgenoemde geniet voorrang bo bepallings van 'n dorpsbeplanningskema.
5. Oplegging van dorpsligtingsvoorwaardes plaas 'n beperking op die dorpsereienaar of -ontwikkelaar, aangesien hy verplig word om alleen ooreenkomstig dié voorwaardes met sy grond te handel.

¹ 15 van 1986 (T).

² Hipotese sewe word in Hoofstuk 5 geverifieer.

6. Bogenoemde beperkings kan deur 'n aansoek aan die Hooggeregshof te rig of deur een van die prosedures in die beskikbare wette te volg, gewysig, opgeskort of opgehef word.

Na aanleiding van regspraak en wat ondersoek is, kan in die algemeen die volgende onderskeid tussen beperkende voorwaardes in die eng sin en dorpstigtingsvoorwaardes gemaak word:

1. By beperkende voorwaardes in die eng sin word die las of die verpligting om iets te doen of nie te doen nie op die onderskeie erfeienaars (in hul hoedanigheid van grondstukeienaars) geplaas. By dorpstigtingsvoorwaardes word nie 'n verpligting op die erfeienaar as sodanig geplaas nie, maar is dit die dorpseienaar wat gebonde is om die verpligtinge voortspruitend uit stigtingsvoorwaardes na te kom.
2. Registrasie van beperkende voorwaardes vind teen die titelaktes van al die tersaaklike erwe plaas, terwyl dorpstigtingsvoorwaardes in geen titelakle geregistreer word nie.
3. Saaklike beperkende voorwaardes, vanweë die besondere aard en werking daarvan, plaas 'n las of beswaring op die *grondstuk* as sodanig. Dorpstigtingsvoorwaardes plaas geensins 'n las of beswaring op grondstuk nie, maar lê 'n verpligting op die *dorpseienaar*.
4. Die regspraak gaan van die standpunt uit dat beperkende voorwaardes 'n verskyningsvorm van serwitute is, welke beperkende voorwaarde:
 - (a) persoonlik; of
 - (b) saaklik is, afhangende van die inhoud en aard daarvan.

Appèlregter Joubert wys egter in **Malan v Ardconnel Investments**¹⁰ daarop dat saaklike beperkende voorwaardes vanweë die aanwesigheid van sekere eienskappe nie 'n normale serwituut is nie. Saaklike beperkende voorwaardes vertoon naamlik 'n kenmerk van wederkerigheid, aangesien 'n erfeienaar van 'n erf waarop 'n beperkende voorwaarde van toepassing is, gelykertyd verpligtigde as begunstigde is, welke verskynsel nie by normale saaklike serwitute voorkom nie. Registrasie van saaklike beperkende voorwaardes (in teenstelling tot registrasie van saaklike serwitute) vind plaas sonder melding van die begunstigde.

¹⁰ 1988 2 SA 12 (A) 37H 38A.

5. Dorpstigtingsvoorwaardes daarenteen stel geen serwituut daar nie, aangesien:

- (a) dit geen saaklike beperking op die **dominium** van die erfelenaar plaas nie; en

- (b) daar geen registrasie van beperkings teen die titelakte plaasvind nie.

Dorstigtingsvoorwaardes vertoon myns insiens die regs aard analoog aan 'n kontrak, welke ooreenkoms binne 'n bepaalde statutêre raamwerk gesluit word.

6.3 Aanbevelings

Deur bestudering van die onderwerp en verbandhoudende aangeleenthede, is die volgende tekortkominge geïdentifiseer en word die volgende aanbevelings gemaak:

1. In die Suid-Afrikaanse reg bestaan daar 'n geneigdheid om *enige* beperking op eiendomsreg wat die vorm van 'n voorwaarde aanneem, as "beperkende voorwaarde" te omskryf. Hoofindelings word inderdaad aangelief, byvoorbeeld die onderskeid tussen privaat- en publiekregtelike beperkings, maar 'n duidelike onderskeid tussen beperkende voorwaardes in die algemeen en dié wat in titelaktes geregistreer is en met dorpstigting verband hou, word nie aangelief nie. In hierdie studie is gepoog om dié probleem op te los deur die term "beperkende voorwaardes in die eng sin" hiervoor aan te wend. Daar word eger in dié verband aan die hand gedoen dat die terminologie wat in die algemeen handel oor beperkende voorwaardes geregistreer in titelaktes, hernoeweg en gesistematiseer word.
2. Daar bestaan 'n leemte in die dorpstigtingsordonnansies vanweë die afwesigheid van meer bepaalde definiering en afbakening van terme soos "voorwaarde" en "dorpseleenaar". Daar word aan die hand gedoen dat daar slegs een term, naamlik of dorpsontwikkelaar of dorpsseleenaar gebruik moet word. In die regspraak en deur skrywers word beide terme gebruik (soos dit inderdaad tans die regsposisie is), wat aanvanklik tot verwarring kan lei.

3. Daar bestaan steeds nie regsekerheid ten aansien van die regs aard van dorpstigtingsvoorwaardes nie. In hierdie studie is inderdaad gepoog om 'n moontlike verklaring hiervan te gee, maar word daar tog aan die hand gedoen dat toekomstige hofuitsprake in die besonder dit moet ondersoek, sodat daar eens en altyd duidelikheid daaroor kan bestaan.
4. Wat die opheffing van beperkings op elendomsreg betref, bestaan daar in regspraak en onder skrywers teenstrydigheid of die Hooggeregshof oor die inherente jurisdiksie beskik om hierdie beperkings op te hef. Dit is 'n aspek waaroor in die Suid-Afrikaanse reg uitsluitel gegee behoort te word. Oor hierdie aspek is in die loop van die studie 'n mening gelug, maar word daar tog aan die hand gedoen dat 'n volledige ondersoek hierna ingestel behoort te word.

7. SUMMARY

THE LEGAL NATURE OF RESTRICTIVE AND TOWNSHIP CONDITIONS

Private ownership is highly valued in most Western societies. Although an owner is generally able to deal with his property as he wishes, some limitations are imposed by law. In this regard the importance of planning cannot be underestimated.

During the process of planning, the landowner's property rights are encroached on by restrictive and townplanning conditions. Since the legal nature and the effect of such restrictive measures have not yet been researched intensively and because of the tendency of the Court to confuse these encroachments, the purpose of the study set out to determine these aspects.

The following basic hypotheses have been taken as point of departure:

- Of all the real rights ownership potentially confers the most complete or comprehensive control over a thing, although limitations are imposed by law, including restrictive and townplanning conditions.
- These restrictions are not everlasting, but can be terminated by measures available.

The accuracy of the above is examined by defining ownership, limited real rights and restrictions imposed on ownership in general. Restrictive and townplanning conditions are analysed, concentrating on the legal nature, contents, effect and aspects in connection therewith. Regarding the legal nature of townplanning conditions, a probable interpretation is recommended. A distinction between the above-mentioned conditions are also drawn.

Finally the measures and methods available for the removal and alteration of restrictive and townplanning conditions are stated. The jurisdiction of the Supreme Court concerning the removal of conditions are explored, but remain, however, still uncertain concerning certain aspects.

Recommendations concerning the South African law regarding the definition of restrictive measures in general are made. Certainty regarding the legal nature of township conditions and the jurisdiction of the Supreme Court in connection with the removal of restrictions need to be finalised.

8. AFKORTINGS VAN TITELS

CILSA

Comparative and International Law Journal of South Africa

De Rebus

De Rebus Procuratorlis

LAWSA

The Law of South Africa

SALJ

South African Law Journal

THRHR

Tydskrif vir Hedendaagse Romeins Hollandse Reg

TSAR

Tydskrif vir Suid-Afrikaanse Reg

9. BIBLIOGRAFIE

C

Carey Miller Ownership

Carey Miller DL **The Acquisition and Protection of Ownership** Kaapstad 1986

Christie Law of Contract

Christie RH **The Law of Contract in South Africa** Durban 1983

Corbett, Hahlo, Hofmeyer en Kahn Law of Succession

Corbett MM, Hahlo HR, Hofmeyer GY en Kahn E **The Law of Succession in South Africa** Kaapstad 1980

Cowen 1973 CILSA 1

Cowen DV "South African Sectional Titles Act in historical perspective" 1973 **CILSA** 1-38

Cowen Witwatersrand 1984

Cowen DV "New patterns of landownership: the transformation of the concept of ownership" Voordrag Universiteit van die Witwatersrand 1984

Cronje 1981 THRHR 85

Cronje DSP "Die aard van die *fideicommissarius se reg*" 1981 **THRHR** 85-88

D

De Beer en Rorke Deeds Registration

De Beer WV en Rorke RK **Newall's Law and Practice of Deeds Registration** Durban 1964

De Jager Vervreemding

De Jager T **Vervreemding van grond** Kaapstad 1982

Delport Elendomspraktik

Delport HJ **Die Suid-Afrikaanse Elendomspraktik en die Reg** Kaapstad 1987

Delpont en Olivier Sakereg Vonnisbundel

Delpont HJ en Olivier NJJ Sakereg Vonnisbundel 2e uitgawe Kaapstad 1985

Denoon 1979 LAWSA

Denoon GG "Deeds" In Joubert WA (red) **LAWSA** vol 7 par 112-117 Durban 1979

De Wet Ten behoewe van 'n derde

De Wet JC Die ontwikkeling van die ooreenkoms ten behoewe van 'n derde
(Proefskrif Leiden 1940)

De Wet en Van Wyk Kontrakereg en Handelsreg

De Wet JC en Van Wyk AH De Wet en Yeats Die Suid-Afrikaanse Kontrakereg en Handelsreg 4e uitgawe Durban 1978

Domanski 1988 SALJ 205

Domanski A "How personal is a personal servitude?" 1988 SALJ 205-210

Du Plessis Interpretation

Du Plessis LM The Interpretation of Statutes Durban 1986

H

Hall en Kellaway Servitudes

Hall CG en Kellaway EA Servitudes Kaapstad 1976

Harker Rhodes 1987

Harker JR "The depersonalization of the concept of ownership in contemporary society brought about by the use of title as a security device" Intreerede Rhodes Universiteit 1987

Heyl Grondregistrasie

Heyl JWS Grondregistrasie in Suid-Afrika Pretoria 1977

J

Jones 1977 De Rebus 759

Jones RJM "Conveyancing and Deeds' Registration" 1977 **De Rebus** 759-763

Jones Conveyancing

Jones RJM **Conveyancing in South Africa** 3e uitgawe Kaapstad 1985

Jordan 1958 **SALJ** 181-188

Jordan RJP "Praedial servitudes: the imposition of positive duties upon the servient owner" 1958 **SALJ** 181-188

Joubert 1960 **THRHR** 174

Joubert CP "Beperkende bepalings in die titelaktes van grond" 1960 **THRHR** 174-189

K

Kerr Contract

Kerr AJ **Principles of the Law of Contract** 3e uitgawe Durban 1982

Kotzé 1988 **De Rebus** 145

Kotzé HA "Die Suid-Afrikaanse grondregistrasie nogmaals onder die loep" 1988 **De Rebus** 145-150

L

Laurens Aktebesorging

Laurens RC **Inleiding tot die Studie van Aktebesorging** Durban 1984

Lewis 1985 **Acta Juridica** 241

Lewis C "The modern concept of ownership of land" 1985 **Acta Juridica** 241-166

Lewis 1987 **SALJ** 599

Lewis C "Real rights in land: a new look at an old subject" 1987 **SALJ** 599-615

M

Maasdorp en Hall Law of Property

Maasdorp AFS en Hall CG **Maasdorp's Institutes of the South African Law - Law of Property** Kaapstad 1976

Maasdorp en Hall Law of Contracts

Maasdorp AFS en Hall CG Maasdorp's Institutes of the South African Law - Law of Contracts Kaapstad 1978

Malan 1976 De Jure 85

Malan FR "Gedagtes oor die beding ten behoeve van 'n derde" 1976 De Jure 85-88

Malan 1984 THRHR 227-231

Malan JF "Horty Investments v Interior Acoustics 1984 3 SA 537 (W) Wilsooreenstemming - vertroue - stoppel - skuld - nadeel" 1985 THRHR 227-231

McKerron 1929 SALJ 387

McKerron RG "The juristic nature of contracts for the benefit of third parties" 1929 SALJ 387-396

Meyer 1987 LAWSA

Meyer J "Townships and Townplanning" In Joubert WA, Scott TJ en Van Oosten FW (red) 1987 LAWSA vol 28 par 1-471 Durban 1987

Milton 1985 Acta Juridica 267

Milton JRL "Planning and Property" 1985 Acta Juridica 267-277

N

Neels 1988 TSAR 527

Neels JL "Erfdiensbaarhede: nut vir die heersende erf" 1988 TSAR 527-541

Newman en McQuoid-Mason Law of Obligations

Newman E en McQuoid-Mason DJ Lee and Honoré South African Law of Obligations Durban 1978

O

Olivier, Pienaar en Van der Wall Statutêre Sakereg

Olivier NJJ, Pienaar GJ en Van der Wall AJ Statutêre Sakereg Kaapstad 1988

Oosthuizen 1986 **TSAR** 360

Oosthuizen MJ "Die aanspreeklikheid van die maatskappypromotor by voorinlywingskontrakte" 1986 **TSAR** 360-365

P

Palvich 1978 **SALJ** 102

Palvich DJ "Zoning law and the administration in the United States of America and the Republic of South Africa" 1978 **SALJ** 102-116

Palvich 1979 **SALJ** 108

Palvich DJ "Zoning law and the administration in the United States of America and the Republic of South Africa" 1979 **SALJ** 108-115

Pienaar 1986 **De Rebus** 155

Pienaar GJ "Is die Suid-Afrikaanse akteregistrasiestelsel nog doeltreffend?" 1986 **De Rebus** 155-160.

Pienaar 1986 **TSAR** 295

Pienaar GJ "Ontwikkelings in die Suid-Afrikaanse eiendomsbegrip in perspektief" 1986 **TSAR** 295-308

Pienaar 1988 **TSAR** 184

Pienaar GJ "Regsosiologie: sentimentele humanisme of nugtere realisme?" 1988 **TSAR** 184-200

R

Rabie 1985 **Acta Juridica** 289

Rabie MA "The impact of environmental conservation on land ownership" 1985 **Acta Juridica** 289-313

Reinsma **Zakelijke en Persoonlijke Rechten**

Reinsma M **Het onderscheid tussen zakelijke en persoonlijke rechten met betrekking tot onroerend goed in het Zuid Afrikaanse Recht** (LLD-proefskrif Amsterdam 1970)

S

Silberberg en Schoeman Law of Property

Silberberg H en Schoeman J The Law of Property 2e uitgawe Durban 1983

Sonnekus 1987 TSAR 370

Sonnekus JC "Oordraagbaarheid en abandonnering van persoonlike diensbaarhede" 1987 TSAR 370-378

Sonnekus en Neels 1987 TSAR 88

Sonnekus JC en Neels JL "Bevoegdhede van reghebbende van servituut van weg" 1987 TSAR 88-93

Sleyn Uitleg

Sleyn LC Die uitleg van Wette Kaapstad 1981

V

Van Aswegen 1981 LAWSA

Van Aswegen A "Land" in Joubert WA (red) LAWSA vol 14 par 1-135 Durban 1981

Van der Merwe 1965 THRHR 138

Van der Merwe NJ "Spes fidelcommissi of ius in personam?" 1965 THRHR 138-141.

Van der Merwe 1983 De Jure 284

Van der Merwe LJ "Die ontwikkeling en stigting van nuwe dorpe" 1983 De Jure 284-295

Van der Merwe Things

Van der Merwe CG The Law of Things Durban 1987

Van der Merwe Sakereg

Van der Merwe CG Sakereg Durban 1989

Van der Merwe en Lubbe 1977 **THRHR** 11

Van der Merwe CG en Lubbe GF "Noodweg" 1977 **THRHR** 11-25.

Van der Merwe en Rowland **Erfreg**

Van der Merwe NJ en Rowland CJ **Die Suid-Afrikaanse Erfreg** 5e uitgawe
Pretoria 1987

Van der Spuy 1988 **SALJ** 205

Van der Spuy AS "The prohibition against sale of erven in unapproved townships" 1988 **SALJ** 205-211.

Van der Walt 1986 **TSAR** 173

Van der Walt AJ "Relatiewe saaklike regte?" 1986 **TSAR** 173-179

Van der Walt 1986 **THRHR** 305

Van der Walt AJ "Bartolus se omskrywing van **dominium** en die interpretasies daarvan sedert die vyftiende eeu" 1986 **THRHR** 305-321

Van der Walt 1987 **SALJ** 469

Van der Walt AJ "The effect on environmental conservation measures on the concept of landownership" 1987 **SALJ** 469-479

Van Rensburg 1986 **THRHR** 448

Van Rensburg ADJ "Die grondslag van kontraktuele gebondenheid" 1986
THRHR 448-459

Van Rhijn 1980 **Moderne Besigheidsreg** 30

Van Rhijn TAR "Die verbod op die verkoop van ongeproklameerde erwe" 1980
Moderne Besigheidsreg 30-40

Van Zyl **Romeins-Hollandse Reg**

Van Zyl DH **Die Geskiedenis van die Romeins-Hollandse Reg** Kaapstad 1979

Van Zyl **Romeinse Privaatreg**

Van Zyl DH **Geskiedenis en Beginsels van die Romeinse Privaatreg** Durban
1977

Visser 1985 Acta Juridica 39

Visser DP "The 'absoluteness' of ownership: The SA Common Law in perspective" 1985 Acta Juridica 39-52

10. HOFSAKE

A

- Administrator Cape Province v Ruyteplaats Estates** 1952 1 SA 541 (A)
Administrator Transvaal and Firs Investments v Johannesburg City Council
1971 1 SA 56 (A)
Administrator Transvaal v Industrial & Commercial Timber Supply 1932 AD 25
Administrator Transvaal v Lotz 1960 2 SA 135 (T)
Alexander v Johns 1912 AD 431
Avondson Trust v Wouda 1975 2 SA 444 (T)

B

- Barker v Beckerlt** 1911 TPD 151
BEFC v Cape Town Municipality 1983 2 SA 387 (K)
Boiler Efficiency Services CC v Coalcor (Cape) 1989 3 SA 460 (K)
Botes v Afrikaanse Lewensversekeringmaatskappy 1967 3 SA 19 (W)
Brink v Van Niekerk 1986 3 SA 428 (T)

C

- Cannon v Picadilly Mansions** 1934 WLD 191
Cape Town Municipality v Belletuin 1979 2 SA 861 (A)
Cheffy v Naldoo 1974 3 SA 13 (A)
City Council of Johannesburg v Ferreira Estate 1939 WLD 256
Cohen v Verwoerdburg Town Council 1983 1 SA 334 (A)
Commercial and Industrial Holdings v Braamfontein Industrial Sites 1969 1 SA
479 (T)
Commissioner of Public Works v Hills 1906 AC 368
Consistory of Steytlerville v Bosman 1893 10 SC 67
Cordouan v Registrar of Deeds 1970 4 SA 699 (N).
Crispette and Candy Co v Michaelis 1947 4 SA 521 (A)
Crookes v Watson 1956 1 SA 277 (A)

D

Dadoo v Krugersdorp Municipal Council 1920 AD 530
De Vroeg v Stadsraad van Randburg 1970 2 SA 132 (W)
Driftwood Properties v Mclean 1971 3 SA 591 (A)

E

Eiffel Mansions v Cohen 1945 WLD 200
Elliston v Reacher 1908 2 Ch D 374
Enslin v Vereniging Town Council 1976 3 SA 443 (T)
E P Cliffside Flats 1941 CPD 449
Estate Breet v Peri-Urban Areas Health Board 1955 3 SA 523 (A)
Ex Parte Ewenwel 1937 WLD 1
Ex Parte Florida Hills Townships 1968 3 SA 82 (A)
Ex Parte Fraser 1910 HCG 339
Ex Parte Glenrand 1983 3 SA 203 (W)
Ex Parte Gold 1956 2 SA 642 (T)
Ex Parte Jerrard 1934 WLD 87
Ex Parte Johannesburg Diocesan Trustees 1936 TPD 21
Ex Parte Louw 1907 20 SC 587
Ex Parte Mackensie 1960 1 SA 793 (W)
Ex Parte Messaris and Anastasiou 1946 CPD 233
Ex Parte Millsite Investments 1965 2 SA 582 (T)
Ex Parte Nederduitse Gereformeerde Kerk Grabouw 1940 CPD 536
Ex Parte Orchison 1952 3 SA 66 (T)
Ex Parte Parow Municipality 1942 CPD 316
Ex Parte Pirow 1933 WLD 142
Ex Parte Raghavjee 1962 1 SA 191 (N)
Ex Parte Roodepoortse Stadsraad 1964 4 SA 306 (T)
Ex Parte Rovian Trust 1983 3 SA 209 (D)
Ex Parte Steinberg 1940 CPD 1
Ex Parte Stranack 1974 2 SA 692 (D & K)
Ex Parte Will Hare 1958 4 SA 416 (K)

F

Fellner v Minister of the Interior 1954 4 SA 523 (A)
Feun v Pretoria City Council 1949 1 SA 331 (T)

G

Glen v Glen 1979 2 SA 1113 (T)

Hattingh v Robertson 1904 21 SC 273

H

Hollins v Registrar of Deeds 1904 TS 603

Horty Investments v Interior Acoustics 1984 3 SA 537 (W)

I

In Re Estate Greeve 1913 CPD 539

In Re GA Coetzee 1902 TS 122

In Re Holiness Union 1932 NPJ 607

J

Jankelow v Binder, Gering and Co 1927 TPD 364

Johannesburg City Council v The Administrator Transvaal 1970 2 SA 102 (T)

Jones v City of Salisbury 1973 1 SA 548 (RA)

Jonordon Investment v De Aar Drankwinkel 1969 2 SA 117 (K)

Joubert v Enslin 1910 AD 6

K

King v Dykes 1971 3 SA 540 (A)

Klerksdorp Town Council v Flamwood Estates 1959 3 SA 715 (T)

L

Lorentz v Melle and Others 1987 3 SA 1044 (T)

M

Malan v Ardconnel Investments 1988 2 SA 12 (A)

Marais v Cloete 1945 EDL 238

McCullogh v Fernwood Estate 1920 AD 204

McCulloch v Munster Health Committee 1979 4 SA 723 (D)

McKenzie v Farmers' Co-operative Meat Industries 1922 AD 16

McPherson v Townships Board Transvaal 1975 2 SA 637 (W)
Melelane v Sulkerkorporasie v Streak 1970 4 SA 478 (T)
Moe Bros v White 1925 AD 71
Middelburg Municipality v Gertzen 1914 AD 544

N

Nel v Louw 1955 1 SA 107 (K)
NKP Kunsmisverspreiders v Sentrale Kunsmiskorporasie 1969 3 SA 82 (T)
Norbeck v Rand Townships Registrar 1948 2 SA 1037 (W)
Northview Properties v Lurie 1951 3 SA 688 (A)
Northwest Townships v Administrator Transvaal 1975 4 SA 1 (T)
Northwest Townships v Administrator Transvaal 1975 2 SA 288 (W)
Norton District Tobacco Warehouse v Skea 1962 1 SA 709 (SR)
Norwood Township Syndicate v Dawson 1910 TS 235

O

Oertel v Direkteur van Plaaslike Bestuur 1983 1 SA 354 (A)

P

Palm Fifteen v Cotton Tail Homes 1978 2 SA 872 (A)
Peri-Urban Areas Health Board v Estate Breet 1958 3 SA 783 (T)
Permanent Estate and Finance Co v Johannesburg City Council 1952 4 SA 249 (W)
Pretoria Stadsraad v Administrateur Transvaal 1962 4 SA 467 (T)
Prinsloo v Swart 1965 3 SA 686 (O)

R

R v Mziza 1946 TPD 654
R v Nel 1921 AD 339
Regal v African Superstore 1963 1 SA 102 (A)
Reid v Jeffreys Bay Property Holdings 1976 3 SA 134 (K)
Ronnie's Motors v Van der Walt 1962 4 SA 660 (A)
Rudolph v Klerksdorp Town Council 1954 2 SA 451 (T)

S

Salisbury Bottling Co v Lomagundi Distributors 1965 3 SA 503 (SR)
Sandton Town Council v Original Homes 1975 4 SA 150 (W)
Schwedhelm v Hauman 1947 1 SA 127 (OK)
Shell v Alexene Investments 1980 1 SA 683 (W)
Sorrel v Milnerton Municipality 1983 1 SA 31 (A)
Stadsraad van Vanderbijlpark v Administrateur Transvaal 1982 3 SA 166 (T)
Stadsraad van Vanderbijlpark v Uys 1989 3 SA 528 (A)
Steyn v City Council of Johannesburg 1935 TPD 17
Swiss Hotels v Pederson 1966 1 SA 197 (K)

T

Tauber v Venter 1938 EDL 82
Titty's Bar and Bottle Store v ABC Garage 1974 4 SA 362 (T)
Tobacco Manufacturers Committee v Jacob Green & Sons 1953 3 SA 480 (A)
Transvaalse Raad vir die Ontwikkeling van Buitestedelike Gebiede v Venter 1985 3 SA 979 (T)

U

United Technical Equipment v Johannesburg City Council 1987 4 SA 343 (T)

V

Van der Merwe v Wiese 1945 4 SA 8 (K)
Van Heerden v Pretorius 1914 AD 69
Van Rensburg v Taute 1975 1 SA 279 (A)
Van Vuuren v Registrar of Deeds 1897 TS 289
Vasco Dry Cleaners v Twycross 1979 1 SA 603 (A)

W

Walkerstraat Beleggings v Administrateur Transvaal 1964 1 SA 479 (A)
Wilhelm v Norton 1935 EDL 143
Willoughby's Consolidated Co v Cophall Stores 1918 AD 1
Workman v Hughes 1948 3 SA 502 (A)
W.P. Koöperatiewe Tabakwerkers Maatskappy v Psaltis 1938 CPD 165
Wyndham v Rubinstein 1935 CPD 364

11. WETGEWING

Algemene Regswysigingswet 101 van 1969

Dorpsgebiedewet 33 van 1907

Opmetingswet 9 van 1927

Registrasie van Aktes Wet 47 van 1937

Verdere Algemene Regswysigingswet 93 van 1962

Verjaringswet 18 van 1943

Verjaringswet 68 van 1969

Wet op die Beskikking oor Staatsgrond 48 van 1961

Wet op die Opheffing of Wysiging van Beperkinge op Onroerende Goed.94 van 1965

Wet op Fisiese Beplanning 88 van 1967

Wet op Opheffing van Beperkings 84 van 1967

Wet op Opheffing van Beperkings in Dorpe 48 van 1946

Wet op Uitbreiding van Provinsiale Magte 41 van 1947

Wet op Vervreemding van Grond 68 van 1981

ONDERGESKIKTE WETGEWING

Dorpbeplanningsordonnansie 27 van 1949 (N)

Ordonnansie op Dorpe 33 van 1934 (K)

Ordonnansie op Dorpe 9 van 1969 (O)

Ordonnansie op Dorpe en Dorpsaanleg 11 van 1931 (T)

Ordonnansie op Dorpsbeplanning en Dorpe 25 van 1965 (T)

Ordonnansie op Dorpsbeplanning en Dorpe 15 van 1986 (T)

Ordonnansie op Grondgebruiksbeplanning 15 van 1985 (K)

Ordonnansie vir die Ontwikkeling van Buitestedelike Gebiede 20 van 1943 (T)