

DIE INVLOED VAN BEPERKTE SAAKLIKE REGTE OP DIE
GEBRUIK EN OORDRAAGBAARHEID VAN
ONROERENDE BOEDELSTATES

Skripsie ter gedeeltelike nakoming van die vereistes vir die verwerwing van die
graad Magister Legum met Boedelreg as hoofstudierigting aan die NoordWes-
Universiteit (Potchefstroom kampus)

Deur

L Van Rensburg
12323039

na voltooiing van 'n voorgeskrewe studieprogram oor vier akademiese jare en
die suksesvolle aflegging van die gevorderde eksamens in

Belastingreg
Boedelbeplanning
Erfreg
Huweliksgoederereg
Sakereg en Eiendomswetgewing

Studieleier: Prof GJ Pienaar

Inhoudsopgawe

1.	Inleiding	P 6
2.	Beperkte saaklike regte	P 7
2.1	Inleiding	P 7
2.2	Serwitut as beperkte saaklike reg	P 7
2.3	Beperkte saaklike regte uit 'n boedelbeplanningsoogpunt	P 9
3.	Vruggebruik	P 9
3.1	Die regs aard van 'n vruggebruik	P 9
3.2	Regte van die blooteienaar en die vruggebruiker	P 12
3.3	Verpligtinge van die blooteienaar en die vruggebruiker	P 12
3.4	Skepping van 'n vruggebruik	P 13
3.5	Die onoordraagbaarheid van 'n vruggebruik	P 15
3.5.1	Onoordraagbaarheid aan derdes	P 15
3.5.2	Oordraagbaarheid aan die blooteienaar	P 16
3.5.3	Gevolgtrekking oor die onoordraagbaarheid van 'n vruggebruik en die effek daarvan op boedelbeplanning	P 21
4.	Aard van 'n behuisingsbelang in 'n aftree-oord	P 24
4.1	Wyses waarop behuisingsontwikkelingskemas vir afgetrede persone bedryf kan word	P 26
4.1.1	Regte verkrygbaar uit 'n belang bedryf as 'n aandeleblokskema	P 27
4.1.2	Regte verkrygbaar uit 'n belang bedryf as 'n deeltitelskema	P 30
4.1.3	Regte verkrygbaar uit 'n belang bedryf as lewensregte of okkupasieregte	P 33
4.2	Die implikasies van Boland Bank v Engelbrecht en andere	P 34
4.2.1	Ontleding van artikel 4A, 4B en 4C	P 34
4.2.2	Die feite van hierdie saak	P 36
4.2.3	Bevindings deur die hof	P 37
5.	Gevolgtrekking	P 39

Opsomming

In die Suid-Afrikaanse reg bestaan daar verskillende regte ten opsigte van 'n saak. In hierdie skripsie sal twee soorte beperkte saaklike regte onder die loep geneem word, naamlik vruggebruik en behuisingsontwikkelingskemas vir afgetrede persone. Dit blyk dat daar heelwat onsekerheid in die Suid-Afrikaanse reg bestaan ten opsigte van hierdie twee soorte beperkte saaklike regte, veral wat die gebruik en oordraagbaarheid daarvan betref. Die doel van hierdie skripsie is dus om hierdie twee soorte beperkte saaklike regte vanuit 'n boedelbeplanningsoogpunt te ontleed.

Vruggebruik word nog dikwels as 'n instrument in boedelbeplanning gebruik. Dit blyk egter dat daar heelwat onsekerheid is rakende die effek sowel as die oordraagbaarheid van 'n vruggebruik. Die vraag waarop gefokus sal word, is of 'n vruggebruik tans nog 'n goeie instrument is om te gebruik.

In die geval van aftree-oorde speel beperkte saaklike regte 'n uiters belangrike funksie. Verskillende tipes behuisingskemas kan op aftree-oorde van toepassing wees. Ingevolge artikel 4A van die Wet op Behuisingsontwikkelingskemas vir Afgetrede Persone berus 'n belang in 'n aftree-oord altyd op 'n beperkte saaklike reg indien bepaalde statutêr-voorgeskrewe formaliteite nagekom is. Dit beïnvloed die gebruik en oordraagbaarheid van die belang. Dit is noodsaaklik om hierdie invloed uit 'n boedelbeplanningsoogpunt te ontleed ten einde die omvang van die regsbeskerming van die belanghebbende te bepaal.

Daar is bevind dat 'n vruggebruik as boedelbeplanninginstrument nie meer optimale voordele inhou nie. Alhoewel boedelbelasting aanvanklik bespaar kan word, kan die latere uitwerking op kapitaalwinsbelasting uiters nadelig wees. 'n Boedelbeplanner behoort sy kliënt aan te beveel om eerder van 'n trust gebruik te maak.

Die ondersoek na behuisingsontwikkelingskemas wat op aftree-oorde van toepassing is, het aan die lig gebring dat die drie skemas wat die meeste in die

Suid-Afrikaanse reg gebruik word, aan verskillende reëls onderworpe is en verskillende regte inhou. 'n Boedelbeplanner moet dus sy kliënt deeglik bewus maak van die gevolge van die skema waarin hy/sy belê, sowel as die oordraagbaarheid van sodanige skema.

Summary

In the South African law there are different rights regarding to objects. In this dissertation two spesific kinds of limited real rights will be examined, namely usufruct and housing development schemes for retired persons. It seems that there are uncertainty in the South African law in regards to these two tipes of limited real rights, mainly the use and transferability of these rights. The aim of this dissertation is thus to analyse these two types of limited real rights from an estate planners point of view.

Usufruct is still commonly used as an instrument in estate planning. The question still remains whether usufructus is usefull.

In the case of retirement villages limited real rights fulfill an extremely important function. Different types of housing schemes can be applicable to retirement villages. According to article 4A of the *Housing Development Schemes for Retired Persons Act* interests in a retirement village always reside on a limited real right only if certain prescribed statutory formalities are met. This influece the use and transferability of an interest. It is necessary to analyse this influence from an estate planners point of view in order to determine the extend of the legal protection of the person concerned.

Usufruct as estate planning instrument does not hold optimal advantages. Although estate duty can initialy be saved capital gains tax can have negative impact in the future. An estate planner should advice his client to rather make use of a trust.

The examination of housing development schemes in regards to retirement villages showed that the three schemes mostly used in South African law are underwritten by different rules and contain different rights. An estate planner must therefore inform his client about the consequences of the scheme in which he/she invests as well as the transferability of the scheme.

1 Inleiding

Beperkte saaklike regte speel vandag 'n belangrike rol in boedelbeplanning. Met die oog op doeltreffende boedelbeplanning moet boedelbeplanners bewus wees van die gebruike, die beperkings en die mate van oordraagbaarheid van beperkte saaklike regte. Boedelbeplanners moet ook hulle kliënte bewus kan maak van die regsgevolge van beperkte saaklike regte. Met hierdie inligting tot hulle beskikking sal kliënte te alle tye ingelig wees en heelwat verwarring en onenigheid kan voorkom word. Dit stel verder ook die kliënt in staat om ingeligte besluite rakende sy/haar testament te neem.

In die Suid-Afrikaanse reg bestaan daar verskillende regte ten opsigte van 'n saak. In hierdie werkstuk sal twee soorte beperkte saaklike regte onder die loep geneem word, naamlik vruggebruik en behuisingsontwikkelingskemas vir afgetrede persone. Dit blyk dat daar heelwat onsekerheid in die Suid-Afrikaanse reg bestaan ten opsigte van hierdie twee soorte beperkte saaklike regte, veral wat die gebruik en oordraagbaarheid daarvan betref. Die doel van hierdie werkstuk is dus om hierdie twee soorte beperkte saaklike regte vanuit 'n boedelbeplanningsoogpunt te ontleed.

Vruggebruik word nog dikwels as 'n instrument in boedelbeplanning gebruik. Dit blyk egter dat daar heelwat onsekerheid is rakende die effek sowel as die oordraagbaarheid van 'n vruggebruik. Die vraag waarop daar gefokus sal word, is of 'n vruggebruik tans nog 'n goeie instrument is om te gebruik. Ten einde hierdie vraag te beantwoord sal die regsraad van vruggebruik, regte van die blooteienaar en die vruggebruiker, verpligtinge van die blooteienaar en die vruggebruiker, skepping van 'n vruggebruik en die oordraagbaarheid van 'n vruggebruik ondersoek word.

In die geval van aftree-oorde vervul beperkte saaklike regte 'n uiters belangrike funksie. Verskillende tipes behuisingskemas kan op aftree-oorde van toepassing wees. Ingevolge artikel 4A van die *Wet op Behuisingsontwikkelingskemas vir Afgetrede Persone*¹ berus 'n belang in 'n

¹ 65 van 1988.

aftree-oord altyd op 'n beperkte saaklike reg indien bepaalde statutêr-voorgeskrewe formaliteite nagekom is. Dit beïnvloed die gebruik en oordraagbaarheid van die belang. Dit is noodsaaklik om hierdie invloed uit 'n boedelbeplanningsoogpunt te ontleed ten einde die omvang van die regsbeskerming van die belanghebbende te bepaal.

Afgetrede persone belê dikwels hul enigste geld in aftree-oorde. Dit is daarom noodsaaklik dat afgetrede persone bewus moet wees van die regte wat hulle verkry in sodanige skemas en wat die posisie rondom die oordraagbaarheid daarvan is. Indien afgetrede persone beter ingelig is, sal dit hulle in staat stel om die regte besluite te neem rakende die skema waarin hulle wil belê. Belangrike vrae waaraan aandag geskenk moet word, is watter tipe behuisingskemas vir afgetrede persone van toepassing kan wees, watter regte die reghebbende ingevolge sodanige skemas verkry en wat die oordraagbaarheid daarvan is.

2 Beperkte saaklike regte

2.1 Inleiding

Saaklike regte op 'n saak wat aan jouself behoort² en saaklike regte op 'n saak wat aan iemand anders behoort,³ maak die twee hoofgroepe van saaklike regte uit.⁴ Laasgenoemde word beperkte saaklike regte genoem, omdat hulle nie dieselfde wye bevoegdhede as eiendom⁵ verleen nie.⁶ Beperkte saaklike regte kan ook ten opsigte van ander beperkte saaklike regte gevestig word⁷. In so 'n geval word die objek van die beperkte saaklike reg 'n onstoflike saak genoem.

2.2 Serwituut as beperkte saaklike reg

'n Serwituut of 'n diensbaarheid is 'n beperkte saaklike reg⁸ op 'n saak van 'n ander wat aan die reghebbende⁹ sekere genots- en gebruiksbevoegdhede ten

² *Iura in re propria.*

³ *Iura in re aliena.*

⁴ Van der Merwe *Sakereg* 69; Badenhorst, Mostert en Pienaar *Silberberg and Schoeman's* 47.

⁵ Slegs eiendom verleen regte ten aansien van 'n saak wat aan die eienaar self behoort; sien Van der Merwe *Sakereg* 69. Eiendomsreg is die volledigste beheer wat daar oor 'n saak bestaan; sien Badenhorst, Mostert en Pienaar *Silberberg and Schoeman's* 47.

⁶ Van der Merwe *Sakereg* 69.

⁷ Byvoorbeeld in die geval waar 'n verband ten opsigte van 'n vruggebruik gevestig word.

⁸ Badenhorst, Mostert en Pienaar *Silberberg and Schoeman's* 321.

aansien van die betrokke saak verleen en wat deur 'n bepaalde persoon of ten gunste van 'n stuk grond uitgeoefen word.¹⁰

Daar word in die Suid-Afrikaanse reg tussen erfdiensbaarhede¹¹ en persoonlike diensbaarhede¹² onderskei.¹³ Die verskil is daarin geleë dat in die geval van erfdiensbaarhede die belange van die heersende grondstuk bevorder word, terwyl 'n heersende grondstuk by persoonlike diensbaarhede ontbreek.¹⁴ 'n Erfdiensbaarheid kom gevolglik 'n persoon in sy hoedanigheid as eienaar van 'n bepaalde grondstuk toe en moet tot sy voordeel strek in die gebruikmaking van daardie grondstuk.¹⁵ 'n Erfdiensbaarheid geld ten gunste van alle opeenvolgende eienaars van die heersende erf en kan in beginsel ewigdurend voortbestaan.¹⁶ Dit is egter belangrik om in gedagte te hou dat 'n erfdiensbaarheid slegs ten opsigte van onroerende sake¹⁷ gevestig kan word en dat dit teen al die opeenvolgende eienaars van die dienende erf afdwingbaar is.¹⁸

Daarenteen is die funksie van persoonlike erfdiensbaarhede om aan 'n bepaalde persoon 'n voordeel te verskaf, byvoorbeeld in die vorm van 'n lewenslange gebruiksreg.¹⁹ In laasgenoemde geval berus die blooteiendomsreg by die eienaar van die saak, terwyl die gebruiksreg van die saak geheel of gedeeltelik die serwituuthouer toekom.²⁰ 'n Persoonlike diensbaarheid verval uiteraard met die reghebbende se dood, of indien die reghebbende 'n regspersoon is, een honderd jaar na vestiging.²¹ Persoonlike diensbaarhede kan oor roerende of onroerende sake²² gevestig word.²³ 'n Persoonlike diensbaarheid geld teenoor alle opeenvolgende eienaars van die

⁹ Ook genoem serwituuthouer.

¹⁰ Van der Walt *Sakereg* 458; Bobbert 1998 *Tydskrif vir Regswetenskap* 2.

¹¹ *Servitudes praediorum*.

¹² *Servitudes personarum*.

¹³ Van der Walt *Sakereg* 458.

¹⁴ Van der Walt *Sakereg* 459.

¹⁵ Sonnekus en Neels *Vonnisbundel* 527.

¹⁶ Sonnekus en Neels *Vonnisbundel* 527.

¹⁷ Die dienende erf.

¹⁸ Sonnekus en Neels *Vonnisbundel* 527.

¹⁹ Van der Walt *Sakereg* 459; Badenhorst, Mostert en Pienaar *Silberberg and Schoeman's* 322.

²⁰ Van der Walt *Sakereg* 459.

²¹ Sonnekus en Neels *Vonnisbundel* 527.

²² Die dienende saak.

dienende saak, maar word slegs deur die serwituuthouer persoonlik uitgeoefen.²⁴

Vruggebruik, *usus* en *habitatio* word beskou as van die oudste persoonlike serwitude *par excellence*.²⁵ Vruggebruik is een van die mees algemene voorbeelde van 'n persoonlike serwituut in ons reg.²⁶ Die feit dat 'n vruggebruik as gevolg van sy aard onlosmaaklik aan die reghebbende kleef en gevolglik onoordraagbaar is, is uiters belangrik.

2.3 Beperkte saaklike regte uit 'n boedelbeplanningsoogpunt

Uit bogenoemde bespreking blyk duidelik dat daar nie 'n algemene reël rakende die gebruik en oordraagbaarheid van beperkte saaklike regte is nie. Dit is ook duidelik dat daar verskeie soorte beperkte saaklike regte in die Suid-Afrikaanse reg bestaan.

Boedelbeplanners moet bewus wees van die verskillende soorte beperkte saaklike regte. Hulle moet ook hulle kliënte daarvoor kan adviseer en die gebruik en oordraagbaarheid daarvan aan hulle kliënte kan verduidelik.

3 Vruggebruik

3.1 Die regs aard van 'n vruggebruik

'n Vruggebruik is 'n persoonlike serwituut wat as beperkte saaklike reg aan die reghebbende persoonlik die reg verskaf om 'n ander persoon se saak te gebruik, met insluiting van die vrugte daarvan, en om die saak met behoud van sy wese²⁷ by beëindiging van die vruggebruik aan die eienaar terug te besorg.²⁸ 'n Vruggebruik is 'n saaklike las, omdat dit nie slegs teen die eienaar afdwingbaar is nie, maar ook teen sy/haar opvolgers in titel. In *Cowley v Hahn*²⁹ is 'n vruggebruik *foutiewelik* soos volg beskryf:

²³ Sonnekus en Neels *Vonnisbundel* 527.

²⁴ Sonnekus en Neels *Vonnisbundel* 527.

²⁵ Van Huyssteen 1989 *De Rebus* 117.

²⁶ Bobbert 1998 *Tydskrif vir Regswetenskap* 2.

²⁷ Die vruggebruiker het dus nie *ius abutendi*, (die reg van die eienaar om sy eie saak na willekeur te verniel) nie.

²⁸ Van der Walt *THRHR* 1987 346; Van der Merwe *Sakereg* 508.

²⁹ 1987 1 SA 440 (OK).

'n Vruggebruik is 'n persoonlike reg (vorderingsreg) op die gebruik van die saak en die vrugte daarvan. Hierdie persoonlike reg begrens wel bepaalde regte van die eienaar van die saak, maar anders as 'n saaklike of erfdiensbaarheid bring dit geen vermindering van die eienaar se *dominium* mee nie. Die vruggebruik hoef dus nie teen die titelakte geregistreer te word nie, en is nieteenstaande afwesigheid van registrasie *inter partes* bindend. Die vervreemding van 'n stuk grond wat aan 'n ongeregistreerde vruggebruik onderworpe is, kan nie deur die vruggebruiker tersyde gestel word nie, en die vruggebruiker sal vir sy verlies op 'n skadevergoedingsaksie teen die verkoper aangewese wees.

Afstanddoening van 'n vruggebruik deur die reghebbende het tot gevolg dat die voortgesette registrasie daarvan teen die titelakte van die dienende grond geensins die regte van die eienaar verminder nie. Die hof het dit egter onnodig gevind om oor die vervreembaarheid van 'n vruggebruik tydens die lewe van die reghebbende te beslis, maar het wel bevind dat die vruggebruik nie na die dood van die reghebbende kan voortbestaan nie.³⁰

Hierdie beslissing het egter baie kritiek ontvang. Die uitspraak is foutief aangesien 'n vruggebruik 'n persoonlike serwituut is en nie 'n persoonlike reg (vorderingsreg) nie.

'n Vruggebruik is 'n las op die saak wat die eiendomsreg³¹ van die eienaar en al die regsopvolgers van die eienaar sowel as die regte van derdes beperk.³² Inhoudsbevoegdhele wat in alle opsigte aan die *subtraction from the dominium*-toets³³ voldoen, word dus aan die vruggebruiker verleen ten opsigte van die saak.³⁴ Aangesien die eienaar se eiendomsreg beperk word en dit teenoor haar regsopvolgers en derdes afdwingbaar is, is dit 'n beperkte saaklike reg en nie 'n vorderingsreg nie, al val dit die vruggebruiker in haar

³⁰ Van der Walt *THRHR* 1987 346; *Cowley v Hahn* 1987 1 SA 440 (OK) 446B-447A.

³¹ *Dominium*.

³² Van der Walt en Pienaar *Inleiding tot Sakereg* 274.

³³ Die benadering wat die hof ontwikkel het om te onderskei tussen saaklike en vorderingsregte.

³⁴ Van der Walt en Pienaar *Inleiding tot Sakereg* 274.

persoonlike hoedanigheid toe.³⁵ Die verwarring in bogenoemde saak is veroorsaak deur die twee verskillende wyses waarop die woord "persoonlik" gebruik word. Daar het dus verwarring ontstaan oor die terminologie rondom serwitute: in die begrip "persoonlike reg" dui die woord "persoonlik" daarop dat die reg net teen een persoon, die skuldenaar, afdwingbaar is. In die begrip "persoonlike serwituut" dui die woord "persoonlik" daarop dat die serwituut net tot die voordeel van een persoon, die serwituuthouer, geld en dus net deur die serwituuthouer afdwing kan word.³⁶

Die sosiale funksie van vruggebruik is om aan die vruggebruiker 'n inkomste uit die saak tydens sy leeftyd te verskaf, terwyl die saak aan iemand anders, die blooteienaar, behoort.³⁷ Daar kan dus gesê word dat die opbrengs van die saak in die hede die vruggebruiker toekom, maar in die toekoms word die blooteienaar die enigste reghebbende van die saak.³⁸ Vruggebruik kan ten opsigte van roerende of onroerende goed of 'n kombinasie van roerende en onroerende goed verleen word.³⁹ 'n Vruggebruik kan ook betrekking hê op enkele saak,⁴⁰ of op 'n versamelsaak,⁴¹ of selfs op die totale boedel van die oprigter.⁴² Vruggebruik kan ook ten opsigte van verbruikbare sake⁴³ verleen word.⁴⁴ Laasgenoemde geval staan algemeen bekend as 'n "kwasi-vruggebruik". In so 'n geval vestig die eiendomsreg op die verbruikbare sake in die vruggebruiker met die verpligting om 'n saak of sake van gelykwaardige hoeveelheid en gehalte by beëindiging van die vruggebruik aan die eienaar terug te besorg.⁴⁵ 'n Vruggebruik kan verder ook gevestig word op sake wat bloot estetiese genot⁴⁶ verskaf.⁴⁷ Intussen kan die vruggebruiker dus met die

³⁵ Van der Walt en Pienaar *Inleiding tot die Sakereg* 274.

³⁶ Van der Walt en Pienaar *Inleiding tot die Sakereg* 274.

³⁷ Van der Merwe *Sakereg* 508.

³⁸ Van der Merwe *Sakereg* 508.

³⁹ Van der Merwe *Sakereg* 509; Badenhorst, Mostert en Pienaar *Silberberg and Schoeman's* 339.

⁴⁰ Byvoorbeeld 'n skip of 'n bees.

⁴¹ Byvoorbeeld 'n biblioteek of 'n kudde vee.

⁴² Van der Merwe *Sakereg* 509; Badenhorst, Mostert en Pienaar *Silberberg and Schoeman's* 339.

⁴³ Byvoorbeeld geld, wyn en koring.

⁴⁴ Van der Merwe *Sakereg* 509.

⁴⁵ Van der Merwe *Sakereg* 509.

⁴⁶ Byvoorbeeld 'n siertuin of biblioteek.

⁴⁷ Van der Merwe *Sakereg* 509.

saak woeker en die inkomste wat hy daaruit verkry, byvoorbeeld die opbrengs van 'n oes, vir homself toe-eien.⁴⁸

3.2 Regte van die blooteienaar en die vruggebruiker

Die vruggebruiker kan die saak in beheer neem, dit geniet en gebruik en die vrugte daarvan trek.⁴⁹ Die gebruik wat die vruggebruiker het, kan omskryf word as 'n "beperkte reg" wat inhou dat die vruggebruiker die saak nie mag skend, fisies verander, laat agteruitgaan of toeneem nie.⁵⁰

Die reg wat die vruggebruiker het op die vrugte van die saak behels dat hy eienaar kan word deur insameling⁵¹ sowel as deur afskeiding.⁵² In hierdie verband is dit egter belangrik om in gedagte te hou dat die gebruik, genot en vrugtetrekking binne redelike perke moet geskied.⁵³ Indien 'n vruggebruiker voor insameling te sterwe kom, kom die natuurlike vrugte nie die vruggebruiker se erfgename toe nie.⁵⁴ Die erfgename is egter geregtig daarop om die blooteienaar aan te spreek vir onkoste in verband met die verbouing van die betrokke vrugte.⁵⁵

Indien die vruggebruiker binne gemeenskap van goedere getroud is, sal slegs die vrugte binne die gemeenskaplike boedel val en nie die reg nie.⁵⁶

3.3 Verpligtinge van die blooteienaar en die vruggebruiker

Die vruggebruiker is verantwoordelik vir die belasting op die betrokke saak, maar nie vir die betaling van die versekeringspremies nie, tensy anders ooreengekom of tensy testamentêr anders bepaal is.⁵⁷ Die vruggebruiker is nie geregtig op vergoeding vir enige verbeterings wat hy aan die eiendom aangebring het nie. Hy mag die verbeterings verwyder met voorbehoud dat hy

⁴⁸ Van der Merwe *Sakereg* 510.

⁴⁹ Sonnekus en Neels *Vonnisbundel* 617.

⁵⁰ Sonnekus en Neels *Vonnisbundel* 617.

⁵¹ Natuurlike vrugte word ingesamel.

⁵² Van der Walt en Pienaar *Inleiding tot Sakereg* 277; Van der Merwe *Sakereg* 511.

⁵³ Van der Walt en Pienaar *Inleiding tot Sakereg* 277.

⁵⁴ Van der Merwe *Sakereg* 511.

⁵⁵ Van der Merwe *Sakereg* 511.

⁵⁶ Sonnekus en Neels *Vonnisbundel* 617; *Van der Merwe v Van Wyk* NO 1921 EDL 298.

⁵⁷ Badenhorst, Mostert en Pienaar *Silberberg and Schoeman's* 340.

enige skade sal herstel wat mag voorkom tydens die verwydering daarvan, behalwe as die vruggebruiker anders met die blooteienaar ooreengekom het.⁵⁸

Die blooteienaar is gewoonlik verantwoordelik vir die betaling van die versekeringspremies sowel as vir kapitaaluitgawes wat nodig is vir die instandhouding van die struktuur van die saak, tensy anders ooreengekom is.⁵⁹ Vruggebruik beperk die inhoudsbevoegdheid van die eiendomsreg van die blooteienaar drasties.⁶⁰

3.4 Skepping van 'n vruggebruik

'n Vruggebruik kan geskep word by wyse van 'n testament of deur 'n ooreenkoms *inter vivos*.⁶¹ 'n Vruggebruik kan met ander woorde ook gevestig word terwyl die skenker nog leef.⁶² Dit skep vir die erflater die moontlikheid om nie die beskikkingsreg oor 'n saak nie, maar slegs die inkomste uit die saak aan 'n begunstigde te bemaak.⁶³ Die erflater sal hierdie opsie kies omdat hy byvoorbeeld meen dat die begunstigde 'n swak sakeman is wat hy nie met die saak self wil toevertrou nie, of omdat die erflater wil verseker dat die saak vir ten minste een geslag lank in die familie sal bly (soos byvoorbeeld in die geval van 'n plaas).⁶⁴

Die bemaking of ooreenkoms wat die vruggebruik skep, stel na gelang van die geval, slegs bepaalde vorderingsregte daar ten gunste van die reghebbendes en geen saaklike regte nie.⁶⁵ Eers by registrasie⁶⁶ of lewering⁶⁷ kom die beperkte saaklike reg as persoonlike serwituut van vruggebruik tot stand.⁶⁸ Gevolglik is daar voor registrasie slegs sprake van vorderingsregte.⁶⁹ Sodra 'n vruggebruik geskep is, tree die registrasiereg in werking en deur sekere

⁵⁸ Badenhorst, Mostert en Pienaar *Silberberg and Schoeman's* 340; *Ex parte Estate Borland* 1961 1 SA 6 (SR).

⁵⁹ Badenhorst, Mostert en Pienaar *Silberberg and Schoeman's* 340.

⁶⁰ Sonnekus en Neels *Vonnisbundel* 616.

⁶¹ Van Huyssteen 1989 *De Rebus* 118; Van der Merwe *Sakereg* 508.

⁶² Van der Merwe *Sakereg* 508.

⁶³ Van der Merwe *Sakereg* 508.

⁶⁴ Van der Merwe *Sakereg* 508.

⁶⁵ Van Huyssteen 1989 *De Rebus* 118.

⁶⁶ Onroerende goed word geregistreer.

⁶⁷ Roerende goed word gelewer.

⁶⁸ Van Huyssteen 1989 *De Rebus* 118.

registrasiehandelinge word die saaklike reg vruggebruik daargestel.⁷⁰ Die *Registrasie van Aktes Wet*⁷¹ vereis nie *expressis verbis* registrasie⁷² vir die vestiging van 'n serwituut nie, maar die regspraak, oftewel regspraktyk, stel dit as vereiste.⁷³ Gevolglik stel laasgenoemde *Wet* slegs die wyse en metode vas om die serwituut te vestig deur registrasie teen die titelakte van die eiendom.⁷⁴

Die kennisleer⁷⁵ is 'n verskynsel wat by registrasie van toepassing kan wees. In *Grant v Stonestreet*⁷⁶ is daar beslis dat die kennisleer slegs van toepassing sal wees indien die kontrakterende partye die bedoeling gehad het dat hulle regsopvolgers aan die serwituutskeppende ooreenkoms gebonde sal wees. Indien die koper van 'n saak bloot kennis gedra het van 'n ander persoon se reg ten opsigte van die saak, is dit genoegsame rede om sodanige reg teen die koper van die saak afdwingbaar te maak.⁷⁷ Dit is dus nie nodig vir die reghebbende om n bedrieglike sameswering tussen die verkoper en die koper teen die reghebbende te bewys nie.⁷⁸ Slegs vorderingsregte wat die verpligting op 'n eienaar plaas om deur registrasie 'n beperkte saaklike reg aan 'n ander persoon te verleen, is op grond van die kennisleer afdwingbaar.⁷⁹ Serwiture word hoofsaaklik in die akteskantoor geregistreer by wyse van 'n bevoegdheid of vergunning ten gunste van die reghebbende. So 'n bevoegdheid word verkry kragtens die bepalings van 'n testament, 'n serwituutskeppende ooreenkoms, of deur die registrasie van 'n notariële akte waarin die saaklike of persoonlike serwituut uiteengesit word.⁸⁰

⁶⁹ Van Huyssteen 1989 *De Rebus* 118.

⁷⁰ Van Huyssteen 1989 *De Rebus* 118.

⁷¹ 47 van 1937.

⁷² Registrasie in uitdruklike bewoording.

⁷³ Van Huyssteen 1989 *De Rebus* 118.

⁷⁴ Van Huyssteen 1989 *De Rebus* 118.

⁷⁵ Kennisleer berus op die uitgangspunt dat nie-gebondenheid van die party wat geen kennis van die serwituutskeppende ooreenkoms het nie, op die repudiasie van sy kennis (van die bestaan van die serwituutskeppende ooreenkoms) sou neerkom. Volgens *Grant v Stonestreet* 1968 4 SA 1 (A) sou die howe bedrog aan die kant van die party wat geen kennis van die serwituutskeppende ooreenkoms het nie, kondoneer.

⁷⁶ 1968 4 SA 1 (A)

⁷⁷ Van der Walt en Pienaar *Inleiding tot Sakereg* 283 - 284; sien ook *Hassam v Shaboodien and Others* 1996 2 SA 720 (K).

⁷⁸ Van der Walt en Pienaar *Inleiding tot Sakereg* 284.

⁷⁹ Van der Walt en Pienaar *Inleiding tot Sakereg* 284; sien ook *Vansa Vanadium SA Ltd v Registrar of Deeds and Others* 1997 2 SA 784 (T).

⁸⁰ Van der Walt en Pienaar *Inleiding tot Sakereg* 284.

3.5 Die onoordraagbaarheid van 'n vruggebruik

'n Vruggebruik is weens die persoonlike aard daarvan onoordraagbaar en onoorefflik. Dit is met ander woorde aan die vruggebruiker persoonlik verkog.⁸¹ Daar bestaan in die Suid-Afrikaanse reg egter die behoefte om 'n vruggebruik aan die blooteienaar daarvan te vervreem of te sedeer. Bobbert voer aan dat 'n vruggebruik wel aan die blooteienaar vervreem en sedeer kan word.⁸² Die vraag ontstaan ook of 'n vruggebruik aan derdes vervreem kan word. Die oordraagbaarheid al dan nie van 'n vruggebruik word hier vanuit 'n boedelbeplanningsoogpunt bespreek.

3.5.1 Onoordraagbaarheid aan derdes

'n Vruggebruik is die mees algemene voorbeeld van 'n persoonlike serwituu. Vanweë die persoonlike aard van 'n vruggebruik is dit onoordraagbaar en onoorefflik.⁸³ Dit is egter moontlik dat die gebruiksbevoegdhede, soos vrugtetrekking, aan derdes verkoop, verhuur, uitgeleen of geskenk kan word onderhewig aan die duur van die vruggebruik.⁸⁴ In so 'n geval verkry die derde party slegs persoonlike regte teenoor die vruggebruiker en geen regte teenoor die eienaar nie.⁸⁵ Dit is dus nie korrek om te sê dat die vruggebruiker in die omstandighede niks oor het nie en gevolglik die vruggebruik self oorgedra het nie.⁸⁶ Hall en Kellaway is egter van mening dat 'n vruggebruik wel op hierdie wyse oordraagbaar is.⁸⁷ Hall en Kellaway kom dus tot die gevolgtrekking dat dit partye by die vestiging van persoonlike serwitute vry staan om na gelang van die serwituuthouer se keuse, sodanige serwitute oordraagbaar of selfs ewigdurend te maak.⁸⁸

Hierdie verlening van die vruggebruiker se inhoudsbevoegdhede het vanuit 'n aktesperspektief egter weinig waarde, aangesien die Suid-Afrikaanse

⁸¹ Badenhorst en Pienaar *Silberberg and Schoeman's* 340; *Willoughby's Consolidated v Cophall Stores Ltd* 1913 AD 267.

⁸² Bobbert 1998 *Tydskrif vir Regswetenskap* 1.

⁸³ Bobbert 1998 *Tydskrif vir Regswetenskap* 2; Van Huyssteen 1989 *De Rebus* 219.

⁸⁴ Bobbert 1998 *Tydskrif vir Regswetenskap* 2, Van der Merwe *Sakereg* 514; Van Huyssteen 1989 *De Rebus* 219.

⁸⁵ Scott 1984 *THRHR* 355.

⁸⁶ Scott 1984 *THRHR* 355.

⁸⁷ Hall en Kellaway *Servitudes* 163; Scott 1984 *THRHR* 355.

⁸⁸ Scott 1984 *THRHR* 355.

aktesregistrasiesistels slegs gemeoid is met saaklike regte, terwyl die inhoudsbevoegdhe wat die vruggebruiker verleen hoogstens uit vorderingsregte voortvloei. Die verlening van die inhoudsbevoegdhe kan dus op geen wyse geregistreer word nie.⁸⁹ Indien die inhoudsbevoegdhe aan die vereistes van die *subtraction from the dominium*-toets voldoen, kan dit geregistreer word en ontstaan 'n serwituut as beperkte saaklike reg na registrasie.⁹⁰

Die oordraagbaarhe van 'n vruggebruik aan die blooteienaar word oral slegs met verwysing na artikels 66 en 69⁹¹ van die *Registrasie van Aktes Wet* erken of bespreek.⁹² Die beginsel dat alle persoonlike serwitute onoordraagbaar is en kleef aan die persoon van die reghebbende, word vervat in artikel 66⁹³ van die *Registrasie van Aktes Wet*.⁹⁴ Daar moet dus daarteen gewaak word om persoonlike serwitute te vestig in die reghebbende en sy opvolgers, aangesien dit lei tot 'n indirekte botsing met laasgenoemde artikel.⁹⁵ In die praktyk gebeur dit egter wel.⁹⁶ Alhoewel Artikel 66 slegs verwys na die onoordraagbaarhe van 'n vruggebruik, *usus* en *habitatio*, meen Van Huyssteen dat dit ook ten opsigte van alle persoonlike serwitute moet geld.⁹⁷

3.5.2 Oordraagbaarhe aan die blooteienaar

Bobbert se hipotese rakende die oordraagbaarhe van 'n vruggebruik is dat 'n vruggebruik wel gemeenregtelik sowel as wetteregtelik aan die blooteienaar daarvan oorgedra kan word.⁹⁸ Volgens Bobbert is Hall en Kellaway die enigste outeurs wat wel die oordraagbaarhe van 'n vruggebruik bevestig.⁹⁹ Hy

⁸⁹ Van Huyssteen 1989 *De Rebus* 219.

⁹⁰ Van der Walt en Pienaar *Inleiding tot Sakereg* 266.

⁹¹ 47 van 1937

⁹² Bobbert 1998 *Tydskrif vir Regswetenskap* 2.

⁹³ Art 66: "Geen persoonlike serwituut van vruggebruik, *usus* of *habitatio* moet 'n aangegewe duur tot na die dood van die persoon ten gunste van wie dit gevestig is, mag geregistreer word nie, en ook mag geen oordrag of sessie van so 'n persoonlike serwituut aan iemand anders as aan die eienaar van die daarmee beswaarde grond, geregistreer word nie."

⁹⁴ 47 van 1937.

⁹⁵ Van Huyssteen 1989 *De Rebus* 219.

⁹⁶ Van Huyssteen 1989 *De Rebus* 219.

⁹⁷ Van Huyssteen 1989 *De Rebus* 118.

⁹⁸ Bobbert 1998 *Tydskrif vir Regswetenskap* 3.

⁹⁹ Hall en Kellaway *Servitudes* 163..

beklemtoon verder in sy artikel dat 'n vruggebruik in alle ander gevalle egter onoordraagbaar is.¹⁰⁰

Bobbert gebruik die volgende praktiese voorbeeld, waarmee sy firma werklik te doen gekry het, om te bewys dat 'n vruggebruik wel regmatig aan die blooteienaar daarvan oorgedra kan word:¹⁰¹

'n Blooteienaar (A) en die vruggebruiker (B) het gesamentlik 'n plaas aan die koper (C) verkoop. A was 'n geregistreerde BTW ondernemer, maar B was nie. Daar het 'n probleem ontstaan met die betaling van BTW en hereregte.

In 'n omsendbrief van die Kommissaris van Binnelandse Inkomste aan die Departementele Ontvangers van Inkomste en andere, word daar na die verkoping en lewering van die eiendom deur die blooteienaar en die vruggebruiker gesamentlik verwys. Hoewel 'n BTW-probleem ter sprake is, meen die Kommissaris, met verwysing na artikel 69¹⁰² van die *Registrasie van Aktes Wet*,¹⁰³ dat die gesamentlike oordrag deur die blooteienaar en die vruggebruiker slegs 'n praktiese reëling is.

Volgens die Kommissaris verkry die koper grond, en nie die blote eiendomsreg van grond en 'n vruggebruik nie. Hierdie siening baseer hy op die standpunt dat 'n vruggebruik weens die hoogspersoonlike aard daarvan, onoordraagbaar en onoorerflik is. Die Kommissaris se gesag hiervoor is die *Willoughby's Consolidated v Cophall Stores*¹⁰⁴ saak. In laasgenoemde saak beklemtoon regter Innes dat 'n vruggebruik nie aan erfgename oorgedra kan word nie, dat dit nie vervreem kan word nie en dat dit by die vruggebruiker se dood verval.¹⁰⁵

¹⁰⁰ Bobbert 1998 *Tydskrif vir Regswetenskap* 8.

¹⁰¹ Bobbert 1998 *Tydskrif vir Regswetenskap* 5.

¹⁰² Art 69: "(1) Indien die eienaar van grond waarop 'n fideicommissum rus en die fideicommissarius (waar hy daartoe bevoeg is) die grond of enige gedeelte daarvan tesame met die fideikommissere regte aan iemand anders vervreem het, kan hulle dit gesamentlik aan so iemand transporteer. (2) Die transportakte moet die transportgewers onderskeidelik as die eienaar van die grond en die besitter van die fideikommissere regte beskryf, maar in die beskrywing van die grond word geen melding van die fideicommissere reg daarin gemaak nie. (3) Die eienaar van grond waarop 'n fideicommissum rus en die fideicommissarius (waar hy daartoe bevoeg is) kan gesamentlik die grond tot die volle omvang van hul onderskeie regte daarvoor met verband beswaar."

¹⁰³ 47 van 1937.

¹⁰⁴ 1913 AD 267.

Bobbert is egter van mening dat dit nie die werklike posisie is nie. Volgens hom sou die registrasie, ingevolge artikel 66, soos volg kon plaasvind:

- A transporteer die blooteiendom, onderworpe aan B se vruggebruik aan C.
- Daarna sedeer B die vruggebruik oor die eiendom notarieel aan C. C is reeds die blooteienaar en die vruggebruik word aan hom sedeer kragtens artikel 66.
- Die vruggebruik oor die eiendom behoort nou ook aan C en verval dus deur samesmelting.¹⁰⁶

Die bepalings van artikel 69¹⁰⁷ maak dit egter onnodig om hierdie omslagtige prosedure te volg.¹⁰⁸ A en B kan gesamentlik die volle eiendom aan C transporteer. Bobbert stem gevolglik nie saam dat die vruggebruik gekanselleer word of verval nie. Die vruggebruik word by wyse van 'n transport aan C oorgedra, met B se toestemming en medewerking, in plaas van 'n notariële sessie van vruggebruik soos deur artikel 16 vereis. Die vruggebruik word met ander woorde nie eers gekanselleer nie. Daar is geen gronde waarop A die vruggebruik van B kan kanselleer nie en dit het ook nie verval nie. Die vruggebruik is aan die nuwe blooteienaar verkoop en moet aan hom oorgedra word. Daar word op hierdie wyse wel aan die vereistes van artikel 66 voldoen.¹⁰⁹

Volgens Bobbert is die bepalings van artikel 69(2) korrek.¹¹⁰ Daar kan met ander woorde slegs na die volle eiendom verwys word, aangesien dit die blooteiendom van A sowel as die vruggebruik van B insluit. Gevolglik kan daar gesê word dat C wel die blooteiendom sowel as die vruggebruik verkry. Daar moet egter wel in gedagte gehou word dat 'n misverstand kan ontstaan, indien die normale prosedure uit die oog verloor word. A dra die eiendom aan C oor en daarna dra B die vruggebruik aan C oor. Dit was nooit die bedoeling dat die vruggebruik moet verval of oorgaan op A nie; dit moet bloot aan C oorgedra

¹⁰⁵ *Willoughby's Consolidated Co Ltd v Cophall Stores Ltd* 1913 AD.

¹⁰⁶ Bobbert 1998 *Tydskrif vir Regswetenskap* 7.

¹⁰⁷ *Van die Registrasie van Aktes Wet*.

¹⁰⁸ Bobbert 1998 *Tydskrif vir Regswetenskap* 7.

¹⁰⁹ Bobbert 1998 *Tydskrif vir Regswetenskap* 7.

¹¹⁰ Bobbert 1998 *Tydskrif vir Regswetenskap* 7.

word. Daarna smelt die vruggebruik met die blooteiendom saam sodat C die volle eienaar word.¹¹¹

Die tweede praktiese voorbeeld wat Bobbert bespreek, handel oor die situasie waar die vruggebruiker (B) se boedel gesekwestreer word.¹¹² Die blooteienaar (A) koop die vruggebruik op die insolvente boedelveiling. Hy wil 'n verband oor die eiendom registreer, maar die verbandhouer is net daartoe bereid indien die vruggebruik gekanselleer word. Dit kan slegs gebeur indien die kurator van die insolvente boedel die vruggebruik notarieel aan die blooteienaar sedeer kragtens die bepalinge van artikel 66 van die *Registrasie van Aktes Wet*¹¹³. Die vruggebruik verval dan weens die samesmelting en die blooteienaar word nou volle eienaar. Volgens sommige skrywers kan dit egter nie gebeur nie en kan slegs die reg op vrugtetrekking verkoop word. Bobbert se standpunt hieroor is dat indien regte aan derdes verleen word, die vruggebruiker sy saaklike reg op die saak behou, behalwe waar die derde party die blooteienaar is. In laasgenoemde geval kan die persoonlike serwituut gemeenregtelik en wetterregtelik oorgedra word.

'n Verdere aspek wat ter sprake kom, is die feit dat daar op die regte van vruggebruik beslag gelê kan word.¹¹⁴ Dit geskied deur delging van alle skulde van die vruggebruiker, of indien hy insolvent is, kan die vruggebruiker se vruggebruik verkoop word deur die trustee van sy insolvente boedel.¹¹⁵ Die vraag wat in hierdie situasie ontstaan, is of die trustee of geregsbode van die insolvente boedel nie "verplig" is om die vruggebruiksregte aan die blooteienaar te verkoop nie.¹¹⁶ Die negatiewe gevolg wat egter hieruit kan voortvloei, is dat die blooteienaar enige denkbare prys vir die vruggebruik kan beding, want hy is die enigste een wat kan aanspraak maak op die vruggebruik.¹¹⁷

¹¹¹ Bobbert 1998 *Tydskrif vir Regswetenskap* 7.

¹¹² Bobbert 1998 *Tydskrif vir Regswetenskap* 8.

¹¹³ 47 van 1937.

¹¹⁴ Van der Merwe *Sakereg* 515

¹¹⁵ Van Huyssteen 1989 *De Rebus* 220.

¹¹⁶ Van Huyssteen 1989 *De Rebus* 220.

¹¹⁷ Van Huyssteen 1989 *De Rebus* 220.

Wat die insolvensie van die vruggebruiker betref, is dit veral in die lig van artikel 66 van die *Registrasie van Aktes Wet*¹¹⁸ dus duidelik dat daar nie 'n pertinente oplossing is vir die probleem nie.¹¹⁹ Hierdie artikel verbied onder andere die oordrag van 'n vruggebruik aan 'n derde en skuldeisers is dus verplig om op ander bates van die vruggebruiker beslag te lê.¹²⁰ Die vraag ontstaan egter of vruggebruiksregte dan nie wel oordraagbaar is aan derdes as gevolg van die feit dat daar algemeen erken word dat daar op vruggebruiksregte beslag gelê kan word nie.

*Van der Merwe v Van Wyk NO*¹²¹ is een van die sake waarna Bobbert verwys.¹²² In hierdie saak bevind regter Sampson dat 'n vruggebruik wel aan die blooteienaar sedeer kan word.¹²³ In *Bhamjee en 'n ander v Mergold Beleggings (Edms) Bpk*¹²⁴ beslis die hof dat daar aanvaar kan word dat 'n persoonlike serwituut so bewoord kan word dat dit nie slegs aan een bepaalde persoon toekom nie, maar dat dit vir 'n onbepaalde tyd kan voortbestaan ten gunste van die reghebbende en sy regsopvolgers.¹²⁵ Hierdie beslissing spruit voort uit die standpunt van Hall en Kellaway.¹²⁶ Die appêlhof beklemtoon in die eenparige uitspraak van *Durban City Council v Woodhaven Ltd and others*¹²⁷ dat alle vorige uitsprake dui op die onoordraagbaarheid van 'n vruggebruik.¹²⁸ Die hof verwys in die besonder na die beslissing in die saak van *Van der Merwe v Van Wyk NO*¹²⁹ en neem artikel 66 van die *Registrasie van Aktes Wet*¹³⁰ in ag.¹³¹ Bobbert se afleiding oor hierdie saak is dat 'n vruggebruik normaalweg nie oordraagbaar is nie, maar dat dit wel aan die blooteienaar van

¹¹⁸ 47 van 1937.

¹¹⁹ Van Huyssteen 1989 *De Rebus* 220.

¹²⁰ Van Huyssteen 1989 *De Rebus* 220.

¹²¹ 1921 EDL 298.

¹²² Bobbert 1998 *Tydskrif vir Regswetenskap* 10.

¹²³ Bobbert 1998 *Tydskrif vir Regswetenskap* 10.

¹²⁴ 1983 4 SA 555 (T).

¹²⁵ Bobbert 1998 *Tydskrif vir Regswetenskap* 11.

¹²⁶ Bobbert 1998 *Tydskrif vir Regswetenskap* 11.

¹²⁷ 1987 3 SA 555 A.

¹²⁸ Bobbert 1998 *Tydskrif vir Regswetenskap* 12.

¹²⁹ 1921 EDL 298.

¹³⁰ 47 van 1937.

¹³¹ Bobbert 1998 *Tydskrif vir Regswetenskap* 12.

die betrokke eiendom sedeer kan word.¹³² Volgens Bobbert verleen artikel 66 gesag aan sy afleiding.¹³³

Bobbert meld egter pertinent in sy artikel dat die vraag of 'n vruggebruik nie aan die blooteienaar oorgedra kan word nie, in geeneen van die sake waarna hy verwys het, ooit bespreek word nie. Hierdie aspek was nooit 'n geskilpunt nie.¹³⁴ Bobbert haal egter *Van der Merwe v Van Wyk NO*¹³⁵ en *Durban City Council v Woodhaven Ltd and Others*¹³⁶ aan as gesag vir sy standpunt dat 'n vruggebruik oordraagbaar is aan die blooteienaar daarvan.¹³⁷

3.5.3 *Gevolgtrekking oor die onoordraagbaarheid van 'n vruggebruik en die effek daarvan op boedelbeplanning*

Uit die voorafgaande is dit duidelik dat vruggebruik nie 'n eenvoudige instrument is nie. Vroeër jare is hierdie instrument gereeld gebruik, veral by boere, waar dit die bedoeling van die eienaar was dat sy seun die plaas moet erf en voortgaan met die boerdery, maar dat die eienaar se vrou die reg moet behou om tot haar afsterwe op die plaas te woon en die vrugte daarvan te geniet. Vruggebruik het voldoening gegee aan daardie wens, maar vruggebruik het ook negatiewe gevolge wat volgens my voorkom kan word indien 'n trust geskep word.

Die effek van 'n vruggebruik in die praktyk is dat, indien die testateur 'n vruggebruik in sy testament skep ten gunste van die testatriese, die waarde van die vruggebruik onderworpe is aan artikel 4q van die *Boedelbelastingwet*¹³⁸ en gevolglik is daar geen boedelbelasting betaalbaar op die waarde van die vruggebruik nie. Hoe jonger die testatriese is by die afsterwe van die testateur, hoe groter is die waarde van die vruggebruik. Dit gebeur as gevolg van die lewensverwagtingsfaktor van die testatriese soos bepaal volgens Tabel A¹³⁹.

¹³² Bobbert 1998 *Tydskrif vir Regswetenskap* 13.

¹³³ Bobbert 1998 *Tydskrif vir Regswetenskap* 13.

¹³⁴ Bobbert 1998 *Tydskrif vir Regswetenskap* 13.

¹³⁵ 1921 EDL 298.

¹³⁶ 1987 3 SA 555 A.

¹³⁷ Bobbert 1998 *Tydskrif vir Regswetenskap* 14.

¹³⁸ 45 van 1955.

¹³⁹ Regulasies ingevolg die *Boedelbelastingwet*, 1955 Kennisgewing No R1942 Staatskoerant 5746 van 23 September 1977.

Die waarde van die blooteiendom is die waarde wat oorbly nadat die waarde van die vruggebruik van die markwaarde van die eiendom, wat onderhewig is aan die vruggebruik, afgetrek is. Meestal is die waarde van die blooteiendom redelik klein.

In die praktyk word daar van die sogenaamde "one year wonder" gebruik gemaak. Volgens hierdie metode word die vruggebruik in die testament geskep en bepaal die testament verder dat die vruggebruik vir een jaar, na die afsterwe van die vruggebruiker, aan iemand anders moet gaan. In so 'n geval word boedelbelasting meestal by die langsliewende se afsterwe vermy, maar dit hou potensiële negatiewe gevolge in vir die blooteienaar. Dit is belangrik om in gedagte te hou dat die basiskoste van die blooteienaar se eiendom, nadat hy volle eienaar van die bate geword het, gelyk is aan die waarde van sy blooteiendom. Soos reeds gemeld, is die waarde van die blooteiendom meestal klein en dus is die basiskoste van die bate klein. As die blooteienaar dus die bate wil verkoop, hou dit enorme negatiewe implikasies in vir sy kapitaalwinsbelasting. Die rede hiervoor is dat kapitaalwinsbelasting betaalbaar is op die verskil tussen die markwaarde op datum van verkoop van die eiendom en die waarde van die oorspronklike blooteiendomsreg. Hierdie "one year wonder" metode word gereeld in die praktyk gebruik.

Ek is van mening dat vruggebruik steeds 'n plek in boedelbeplanning het, maar dit is 'n gekompliseerde instrument en beter uitkomst kan met ander instrumente verkry word. Daar word deesdae in die praktyk al hoe meer van trusts gebruik gemaak en dit wil voorkom asof trusts die rol van 'n vruggebruik heeltemal kan vervang. 'n Testamentêre trust¹⁴⁰ of 'n trust *inter vivos* kan gebruik word om die bate waarop 'n vruggebruik geregistreer sou word, te laat vererf. Die inkomstebegunstigdes van daardie trust kan die vruggebruiker en die blooteienaar insluit, asook laasgenoemde se kinders *ad infinitum*, indien so verkies. Die kapitaalbegunstigdes van die trust kan die blooteienaar insluit, en indien so verkies, sy of haar kinders *ad infinitum*.

¹⁴⁰ *Mortis causa* trust.

Die gevolg sal dus wees dat die bate die trust se eiendom is, maar die persoon wat die vruggebruiker sou wees en die persoon wat die blooteienaar sou wees, die inkomstebegunstigdes van die trust is. Verdere persone kan ook bygevoeg word, indien die oprigter dit so verkies. Sodanige persone sal basies dieselfde regte hê as wat 'n vruggebruiker sou hê. Hulle kan met ander woorde deel in die opbrengs van die betrokke bate(s) binne die trust en indien daar 'n woning binne die trust is, sou hulle byvoorbeeld die reg hê om daarin te woon, indien die trustakte wel daarvoor voorsiening maak. Die kapitaalbegunstigdes is egter die persone wat geregtig is om kapitaaltoekennings uit die trust te verkry. Hulle kan ook by beëindiging van die trust aanspraak maak op die bate of bates van die trust kry.

Een belangrike aspek wat by 'n trust aangespreek moet word, veral waar dit by boedelbeplanning gebruik word, is die keuse van trustees. Die oorwoë keuse van trustees kan gemoedsrus verseker. In *Tijmstra No v Blunt-MacKenzie No and Others*¹⁴¹ maak die hof die volgende stellings rakende die verpligtinge van trustees:

...trustee, is obliged, in dealing with and investing the money of the beneficiary, to observe due care and diligence, and not to expose it in any way to any business risks.

If the trustee is also a beneficiary and he acts in such a way as to benefit himself at the expense of the other beneficiaries, his acts will be narrowly scrutinized...

Dit is dus uiters belangrik om trustees aan te stel wat te alle tye in die beste belang van die begunstigdes sal optree.

Indien daar 'n trust bestaan, word daar by die afsterwe van die testateur boedelbelasting betaal (indien die testateur se boedel belasbaar is), maar daarna bly die bate binne die trust, tensy die trustee(s) anders besluit. Geen boedelbelasting gaan weer op daardie bate betaalbaar wees nie. Verdere voordele van trusts is die volgende:

(a) die bate(s) is beskerm teen insolvensie;

¹⁴¹ 2002 (1) SA 459 (T).

- (b) geen boedelbelasting word betaal by die afsterwe van begunstigdes van die trust nie, omrede die bates nie deel vorm van die begunstigdes se boedel nie;
- (c) daar word onderskei tussen inkomstebegunstigdes en kapitaalbegunstigdes, wat inhou dat daar tydens die oprigting van die trust besluit kan word wie net op die opbrengs van die trust se bate(s) geregtig sal wees en wie geregtig sal wees op die kapitaalbate binne die trust;
- (d) deur goeie trustee(s) aan te stel kan beter finansiële en meer objektiewe besluite gewaarborg word. Bates, die rente daarop en wins daarvan word dus nie onnodig en impulsief gemors nie.

'n Verdere aspek wat beklemtoon moet word, is die feit dat die vruggebruiker verantwoordelik is vir die betaling van inkomstebelasting. Indien daar eerder van 'n trust gebruik gemaak sou word, kan die geleibuisbeginsel gebruik word. Die laasgenoemde instrument kan veral voordele inhou in die geval waar daar meer as een inkomstebegunstigde is. Dit behels dat die inkomste van die trust voor betaling van belasting deur die trust gelei word na die inkomstebegunstigdes wat in die trust genoem word. As gevolg hiervan word die inkomste in die hande van die inkomstebegunstigdes belas. In plaas daarvan dat een persoon byvoorbeeld 40% belasting op die inkomste betaal, kan die geleibuisbeginsel potensieel meebring dat meer as een persoon op die inkomste belasting betaal. Die koers wat ten opsigte van elke persoon gehef word kan dus potensieel laer wees. Sodanige belastingvoordeel ontbreek by vruggebruik.

4 Aard van 'n behuisingsbelang in 'n aftree-oord

Soos reeds gemeld, heers daar in die Suid-Afrikaanse reg heelwat onsekerheid insake die gebruik en oordraagbaarheid van beperkte saaklike regte. Een van die beperkte saaklike regte wat in hierdie werkstuk ondersoek sal word, is die behuisingsontwikkelingskemas wat op aftree-oorde van toepassing is.

Heelwat afgetrede persone verkies om in aftree-oorde te belê aangesien aftree-oorde aan hulle die volgende bied:

- persoonlike sekuriteit;
- dit verlig die las om om te sien na 'n huis, tuin, swembad, ensovoorts;
- die oorde beskik oor mediese eenhede;
- die oorde verskaf aan die afgetrede persone maaltye; en
- sosiale fasiliteite wat voorsiening maak vir sosiale kontak met ander afgetrede persone.¹⁴²

In hierdie stadium van 'n persoon se lewe sien hy nie meer kans vir administratiewe verantwoordelikhede nie. Daarom is dit baie belangrik dat die afgetrede persoon sy geld belê¹⁴³ in 'n skema wat die nodige sekuriteit verskaf en aan hom alles kan bied wat hy verlang.¹⁴⁴ Om sodanige skemas vanuit 'n beleggersoogpunt veiliger te maak, is die *Wet op Behuisingsontwikkelingskemas vir Afgetrede Persone*¹⁴⁵ op 1 Julie 1989 in werking gestel met die bedoeling om sekere verbruikersbeskermingsmaatreëls voor te skryf.¹⁴⁶ Laasgenoemde *Wet* definieer afgetrede persone as natuurlike persone wat 50 jaar en ouer is.¹⁴⁷ Die *Wet vir Behuisingsontwikkelingskemas vir Afgetrede Persone* is van toepassing op behuisingsontwikkelingskemas soos in artikel 1¹⁴⁸ omskryf.¹⁴⁹ Hiervolgens val nie alle aftreeskemas onder die beskerming van die *Wet* nie.¹⁵⁰ Dit is moontlik dat beleggers in dieselfde skema nie gelyke regte in terme van die *Wet* verkry nie.¹⁵¹

¹⁴² Badenhorst, Mostert en Pienaar *Silberberg and Schoeman's* 516.

¹⁴³ Hierdie belegging behels gewoonlik die betaling van 'n enkelbedrag sowel as maandelikse bydraes ter vereffening van onderhoud en administratiewe kostes.

¹⁴⁴ Badenhorst, Mostert en Pienaar *Silberberg and Schoeman's* 516.

¹⁴⁵ 65 van 1988.

¹⁴⁶ Boraine 1992 *THRHR* 609.

¹⁴⁷ Badenhorst, Mostert en Pienaar *Silberberg and Schoeman's* 516.

¹⁴⁸ Art 1 omskryf behuisingsontwikkelingskemas soos volg:

“Enige skema, reeling of onderneming-

(a) waarvolgens behuisingsbelange vervreem word vir okkupasie in art 7 beoog, hetsy die skema, reeling of onderneming bedryf word uit hoofde van of in verband met 'n ontwikkelingskema of 'n aandeelblokskema of lidmaatskap van of deelname aan enige klub, vereniging, organisasie of ander liggaam, of die uitreiking van aandele, of andersins, maar uitgesonderd 'n eiendomstydskema;

(b) deur die Minister by kennisgewing in die Staatskoerant tot 'n behuisingsontwikkelingskema vir doeleindes van hierdie *Wet* verklaar.”

¹⁴⁹ Boraine 1992 *THRHR* 609.

¹⁵⁰ Badenhorst, Mostert en Pienaar *Silberberg and Schoeman's* 517.

¹⁵¹ Badenhorst, Mostert en Pienaar *Silberberg and Schoeman's* 517.

Die hoofdoel van hierdie *Wet* is om die vervreemding van behuisingsbelange wat in die *Wet* omskryf word te reguleer.¹⁵² Hierdie wetgewing wat die vervreemding van akkommodasie in aftree-orde reguleer moet 'n aantal belange beskerm.¹⁵³ Eerstens is daar die belange van die afgetrede persone wat as individue in so 'n skema belê.¹⁵⁴ Tweedens is daar die belange van die gemeenskap as geheel, in die sin dat die wetgewing moet verseker dat soveel as moontlik afgetrede persone hulself kan onderhou en nie staat hoef te maak op welsynsorganisasies of hulp vanaf die regering nie.¹⁵⁵ Derdens moet die belange van die ontwikkelaars ook beskerm word.¹⁵⁶ Die feit dat afgetrede persone kwesbaar is en dat daar 'n moontlikheid is dat hulle uitgebuit kan word, moet deurentyd voor oë gehou word.¹⁵⁷

4.1 Wyses waarop behuisingsontwikkelingskemas vir afgetrede persone bedryf kan word

In die praktyk word 'n behuisingsontwikkelingskema vir afgetrede persone gewoonlik op een van twee maniere bedryf of by wyse van vervreemding van regte van okkupasie, ook lewensregte genoem, of 'n ontwikkelingskema waarna in die praktyk verwys word as 'n deeltitelskema, of 'n aandeelblokskema.¹⁵⁸ Dit is belangrik om daarop te let dat die *Wet op Behuisingsontwikkelingskemas vir Afgetrede Persone* nie self voorsiening maak vir die oprigting van sodanige skemas nie; ander wetgewing¹⁵⁹ speel wel hier 'n rol.¹⁶⁰ Die *Wet op Behuisingsontwikkelingskemas vir Afgetrede Persone* bepaal uitdruklik dat tyddeel nie beskerming verkry ingevolge hierdie *Wet* nie.¹⁶¹

¹⁵² Badenhorst, Mostert en Pienaar *Silberberg and Schoeman's* 516.

¹⁵³ Butler 1992 *TSAR* 13.

¹⁵⁴ Butler 1992 *TSAR* 13, Badenhorst, Mostert en Pienaar *Silberberg and Schoeman's* 517.

¹⁵⁵ Butler 1992 *TSAR* 13.

¹⁵⁶ Badenhorst, Mostert en Pienaar *Silberberg and Schoeman's* 517.

¹⁵⁷ Boraine 1998 *De Jure* 151.

¹⁵⁸ Boraine 1993 *De Jure* 153.

¹⁵⁹ Die *Wet op Deeltitels* 95 van 1986 is van toepassing by die oprigting van 'n skema wat gebaseer is op 'n deeltitelskema. Die *Wet op die Beheer van Aandeelblokskemas* 59 van 1980 is van toepassing by die oprigting van 'n skema wat gebaseer is op 'n aandeelblokskema.

¹⁶⁰ Boraine 1993 *De Jure* 153.

¹⁶¹ Badenhorst, Mostert en Pienaar *Silberberg and Schoeman's* 517.

Die werklike regs aard van die behuisingsbelang moet bepaal word aan die hand van die tipe skema voorhande sowel as die tipe reg wat die belegger in die skema verkry.¹⁶²

4.1.1 Regte verkrygbaar uit 'n belang bedryf as 'n aandeelblokskema

Dit is moontlik vir 'n ontwikkelaar om 'n behuisingsontwikkelingskema op te rig as 'n aandeelblokskema¹⁶³ soos omskryf in die *Wet op Beheer van Aandeelblokke 59 van 1980*.¹⁶⁴ Die bepaling van laasgenoemde *Wet* moet dan saam met die *Wet op Behuisingsontwikkelingskemas vir Afgetrede Persone* gelees word.¹⁶⁵

In so 'n geval kry 'n belegger 'n aandeel of 'n blok aandeel in 'n aandeelblokmaatskappy.¹⁶⁶ Die *Wet op Beheer van Aandeelblokke* bevat bepaling rakende kontrakte wat voorsiening maak vir die verkryging van 'n aandeel in 'n aandeelblokmaatskappy.¹⁶⁷ Die maatskappy besit of huur die eiendom.¹⁶⁸ Die aandeelhouer is uit hoofde van sy aandeelhouding in die maatskappy geregtig om 'n gedeelte van die eiendom op 'n bepaalde wyse te okkupeer of te gebruik volgens die gebruiksooreenkoms¹⁶⁹ tussen die aandeelblokmaatskappy en die aandeelhouer.¹⁷⁰ Die gedeelte van die eiendom wat okkupeer word of die grootte van die eenheid is gewoonlik direk eweredig aan die grootte van die aandeelblok wat die aandeelhouer in die

¹⁶² Boraine 1993 *De Jure* 152.

¹⁶³ 'n Aandeelblokskema is 'n skema ingevolge waarvan 'n aandeelhouer in 'n aandeelblokmaatskappy, welke maatskappy eienaar of huurder is van 'n gebou of gebouekompleks, uit hoofde van sy aandeelhouding 'n vorderingsreg ten opsigte van die gebruik van 'n gedeelte van die betrokke gebou of gebouekompleks (gewoonlik 'n woonstel, kantoor of winkel) bekom.

¹⁶⁴ Boraine 1992 *THRHR* 610.

¹⁶⁵ Boraine 1992 *THRHR* 610.

¹⁶⁶ Boraine 1998 *De Jure* 153.

¹⁶⁷ Sien art 16 en 17 van die *Wet op Beheer van Aandeelblokke*; *Van Staden v Fourie* 1989 (3) SA 200 (A).

¹⁶⁸ Boraine 1998 *De Jure* 153.

¹⁶⁹ 'n Gebruiksooreenkoms reguleer gewoonlik die aandeelhouer se regte rakende: die gebruik oor sy aandeel waaroor hy eksklusiewe regte het; sy regte tot toegang tot die gemeenskaplike eiendom; sy reg om sy okkupasieregte seeder, ens. Sien Sonnekus *Sectional Titles Share Blocks and Time-sharing* 4-6.

¹⁷⁰ Boraine 1998 *De Jure* 153; Badenhorst, Mostert en Pienaar *Silberberg and Schoeman's* 495; Sonnekus *Sectional Titles, Share Blocks and Time-sharing* 4-6; sien ook art 10(b) van die *Wet op Beheer van Aandeelblokke*.

aandeleblokmaatskappy besit.¹⁷¹ Aandehouers neem uit hoofde van hulle aandeelhouding deel aan die bestuur van die betrokke skema.¹⁷² Sodra die aandeelhouer aandele verkry, kan registrasie van lidmaatskap tot die maatskappy geskied.¹⁷³ Die *Wet op Beheer van Aandeleblokke* bepaal die situasie rondom die aanstel van direkteure vir die betrokke maatskappy.¹⁷⁴

'n Aandeleblokmaatskappy het slegs die bevoegdhede wat nodig is om hom in staat te stel om die gestelde hoofdoelstelling en aanvullende doelstellings te verwesenlik.¹⁷⁵ Verder het 'n aandeleblokmaatskappy nie die bevoegdheid om, behalwe met goedkeuring by spesiale besluit van 'n algemene vergadering van die aandeleblokmaatskappy, vaste eiendom waarvan hy die eienaar is of van sy regte op vaste eiendom waarvan hy nie die eienaar is nie en ten opsigte waarvan hy 'n aandelblokskema bedryf, te vervreem of te sedeer nie, na gelang van die geval.¹⁷⁶

'n Kontrak vir die verkryging van 'n aandeel, 'n gebruiksooreenkoms en 'n wysiging of sessie van so 'n kontrak of ooreenkoms moet op skrif gestel en deur die partye daartoe of deur hul verteenwoordigers wat volgens hul skriftelike volmag handel, onderteken word, by ontstentenis waarvan die kontrak, ooreenkoms, wysiging of sessie, na gelang van die geval nietig is.¹⁷⁷ Artikel 17 en bylaag 2 tot die regulasies bevat voorskrifte met betrekking tot die inhoud van 'n kontrak vir die verkryging van 'n aandeel en artikel 18 bevat 'n uiteensetting van gevolge en voorskrifte vir optrede by nie-nakoming van kontrakformaliteite.¹⁷⁸

By sodanige skemas verkry die aandeelhouer nie 'n saaklike reg in die eiendom nie, maar bloot 'n persoonlike reg, tensy daar 'n endossement

¹⁷¹ Boraine 1998 *De Jure* 153.

¹⁷² Boraine 1998 *De Jure* 153.

¹⁷³ Badenhorst, Mostert en Pienaar *Silberberg and Schoeman's* 495; sien ook art 103(2) van die *Wet op die Beheer van Aandeleblokke*; *Tigon Ltd v Bestyet Investments (Pty) Ltd* 2001 (4) SA 634 (N).

¹⁷⁴ Sien art 12 van die *Wet op Beheer van Aandeleblokke*.

¹⁷⁵ Art 8(1) van die *Wet op Beheer van Aandeleblokke*; Van der Walt en Pienaar *Inleiding tot Sakereg* 83.

¹⁷⁶ *Van Staden v Fourie* 1989 (3) SA 200 (A).

¹⁷⁷ Van der Walt en Pienaar *Inleiding tot Sakereg* 86.

ooreenkomstig artikel 4A van die *Wet op Behuisingsontwikkelingskemas vir Afgetrede Persone* teen die eiendom geregistreer is. Sodanige endossement stel die aandeelhouer in staat om die eiendom te gebruik.¹⁷⁹ Daar is dus geen sprake van eiendomsreg nie en gevolglik kan 'n aandeelhouer nie sy besitreg onder verband beswaar nie. Dit is moeilik om die reg wat die aandeelhouer ten aansien van die eiendom verkry as bevredigende sekuriteit vir finansieringsdoeleindes aan te wend.¹⁸⁰ 'n Voornemende aandeelhouer kan verplig word om vir 'n gedeelte van skuld wat die aandeelblokmaatskappy aan 'n buitestaander verskuldig is, ooreenkomstig die grootte van sy aandeelhouding, verantwoordelikheid te aanvaar.¹⁸¹ Die gedeelte van die skuld waarvoor 'n aandeelhouer aanspreeklik gehou kan word, kan ook bepaal word deur 'n ooreenkoms tussen die maatskappy en die aandeelhouders.¹⁸² Gevolglik moet voornemende kopers in sodanige skemas bedag wees op so 'n leningsverpligting wat met die aandeelhouding gepaard kan gaan.¹⁸³ 'n Verdere probleem wat by sodanige skemas kan ontstaan is dat indien die onroerende eiendom van die maatskappy weens die maatskappy se finansiële probleme verkoop word, die eiendom vry van die okkupasieregte ter bevrediging van die skuldeisers van die betrokke maatskappy se eise van die hand gesit kan word.¹⁸⁴

Die voorwaardes waarop 'n aandeelhouer sy aandeel in die aandeelblokskema mag okkupeer, word gewoonlik vervat in die gebruiksooreenkoms.¹⁸⁵ Die gebruiksooreenkoms kan slegs gewysig word deur 'n eenparige besluit van al die aandeelhouders, en daarom word regulasies rakende die gebruik van aandele en die gemeenskaplike eiendom, wat van tyd tot tyd gewysig moet word, in bestuursreëls vervat.¹⁸⁶

¹⁷⁸ *Handel v Josi* 1986 (4) SA 838 (D); *Van Staden v Fourie* 1989 (3) SA 200 (A).

¹⁷⁹ Boraïne 1998 *De Jure* 153.

¹⁸⁰ Boraïne 1998 *De Jure* 153.

¹⁸¹ Boraïne 1998 *De Jure* 153; sien ook art 14(3) van die *Wet op Beheer van Aandeelblokke* 59 van 1980.

¹⁸² Sonnekus *Sectional Titles, Share Blocks and Time-sharing* 4-15.

¹⁸³ Boraïne 1998 *De Jure* 153.

¹⁸⁴ Boraïne 1998 *De Jure* 153.

¹⁸⁵ Art 7(2) van die *Wet op Beheer van Aandeelblokke* 59 van 1980; sien ook Sonnekus *Sectional Titles, Share Blocks and Time-sharing* 5-11.

Die *Wet op Beheer van Aandeleblokke* bepaal dat beleggers in sodanige skema wel inspraak in die bestuur van die skema het deurdat elke aandeel in 'n aandeleblokmaatskappy stemreg op 'n vergadering daarvan verleen.¹⁸⁷ Die beleggers verkry verder ook die statutêre reg om sekere van die direkteure aan te stel.¹⁸⁸ Die *Wet op Beheer van Aandeleblokke* reël ook die instelling en bedryf van 'n heffingsfonds.¹⁸⁹ In *Adrich Investment Holdings CC v Triple Thirteen Investments Shareblock (Pty) Ltd and Another*¹⁹⁰ het die hof beslis dat heffings slegs vir lopende uitgawes aangewend mag word. Die gebruiksooreenkoms plaas gewoonlik beperkinge op die wyse waarop 'n aandeelhouer sy okkupasieregte mag uitoefen, alhoewel die *Wet op Beheer van Aandeleblokke* geen melding hiervan maak nie.¹⁹¹

4.1.2 Regte verkrygbaar uit 'n belang bedryf as 'n deeltitelskema

Indien 'n behuisingsbelang opgerig word by wyse van 'n ontwikkelingskema oftewel 'n deeltitelskema, sal die bepalinge van die *Wet op Deeltitels* 95 van 1986 van toepassing wees.¹⁹² Die *Wet op Deeltitels* moet dus saam met die *Wet op Behuisingsontwikkelingskemas vir Afgetrede Persone* gelees word.

'n Eienaar van 'n deeltiteleenheid verkry afsonderlike eiendomsreg van die betrokke deel, tesame met 'n onverdeelde aandeel in die gemeenskaplike eiendom.¹⁹³ Die gemeenskaplike eiendom bestaan uit die stuk grond waarop die skema geleë is, sonder die afsonderlike dele wat eksklusief die eiendom van die geregistreerde eienaars van daardie dele is.¹⁹⁴ Sedert 1 Junie 1988 is dit moontlik vir 'n deeleienaar om uitsluitlike gebruiksregte as saaklike regte oor die gemeenskaplike eiendom te verkry.¹⁹⁵ Voorbeelde van sulke uitsluitlike

¹⁸⁶ Sonnekus *Sectional Titles, Share Blocks and Time-sharing* 5-11.

¹⁸⁷ *Standard Bank of South Africa v Ocean Commodities Inc* 1983 1 SA 276 (A); sien ook art 3(1)(b) van die *Wet op Beheer van Aandeleblokke* 59 van 1980.

¹⁸⁸ Boraine 1992 *THRHR* 610; sien ook art 12 (1) van die *Wet op Beheer van Aandeleblokke* 59 van 1980.

¹⁸⁹ Boraine 1992 *THRHR* 610; sien ook art 13 van die *Wet op Beheer van Aandeleblokke* 59 van 1980.

¹⁹⁰ 1994 2 SA 81 (K).

¹⁹¹ Sonnekus *Sectional Titles, Share Blocks and Time-sharing* 4-16.

¹⁹² Boraine 1993 *De Jure* 153.

¹⁹³ Boraine 1998 *De Jure* 151; Boraine 1993 *De Jure* 153; Butler 1992 *TSAR* 14; Badenhorst, Mostert en Pienaar *Silberberg and Schoeman's* 517.

¹⁹⁴ Boraine 1998 *De Jure* 151.

¹⁹⁵ Boraine 1998 *De Jure* 151.

gebruiksregte is motorhuise, parkeerplekke, stoepe, tuine, ensovoorts.¹⁹⁶ Die saak, synde 'n eenheid, kom eers tot stand by die opening van die deeltitelregister in die akteskantoor.¹⁹⁷ Die ontwikkelaar kan eers na die opening van die deeltitelregister eenhede aan kopers oordra by wyse van registrasie in die akteskantoor. Eiendomsreg kan gevolglik nie oorgedra word alvorens 'n deeltitelregister geopen is nie.¹⁹⁸ Aangesien die eienaar eiendomsreg oor 'n eenheid het, is dit moontlik om hierdie saak met 'n verband, vruggebruik of bewoningsreg te beswaar.¹⁹⁹ Dit is ook moontlik vir die eienaar om finansiering te kry indien hy/sy nie genoeg geld het om 'n deeltiteleenheid te koop nie; die deeltiteleenheid as onroerende saak kan met 'n verband beswaar word, wat kan dien as sekuriteit.²⁰⁰

'n Deeltitelskema word volgens bepaalde reëls as 'n regspersoon bedryf.²⁰¹ Sodanige regspersoon kom tot stand sodra die ontwikkelaar die eerste eenheid in die skema op die naam van 'n ander persoon laat registreer.²⁰² Elke eienaar van 'n eenheid word deur regswerking 'n lid van die regspersoon, al okkupeer die eienaar nie self die eiendom nie.²⁰³ Die eienaars kies self uit hulle eie geledere verteenwoordigers of trustees wat namens die regspersoon optree.²⁰⁴ Sodanige trustees mag 'n professionele bestuurder of bestuursliggaam aanstel wat die bestuursverpligtinge van die regspersoon oorneem.²⁰⁵ Die regspersoon kan in sy eie naam eise instel en daar kan ook eise teen die regspersoon ingestel word.²⁰⁶ Die regspersoon kan ook bates besit.²⁰⁷ Die regspersoon is verantwoordelik vir die beheer en instandhouding van die gemeenskaplike eiendom en die toepassing van die reëls van die deeltitelgemeenskap.²⁰⁸

¹⁹⁶ Boraïne 1998 *De Jure* 151.

¹⁹⁷ Boraïne 1993 *De Jure* 153.

¹⁹⁸ Boraïne 1993 *De Jure* 153 – 154.

¹⁹⁹ Boraïne 1998 *De Jure* 151; Boraïne 1993 *De Jure* 153.

²⁰⁰ Butler 1992 *TSAR* 14.

²⁰¹ Boraïne 1998 *De Jure* 151 – 152.

²⁰² Boraïne 1998 *De Jure* 152; sien ook art 36 *Wet op Deeltitels*.

²⁰³ Boraïne 1998 *De Jure* 152; Boraïne 1993 *De Jure* 154; Boraïne 1992 *THRHR* 611; Badenhorst, Mostert en Pienaar *Silberberg and Schoeman's* 466.

²⁰⁴ Boraïne 1998 *De Jure* 152.

²⁰⁵ Boraïne 1998 *De Jure* 152.

²⁰⁶ Badenhorst, Mostert en Pienaar *Silberberg and Schoeman's* 467.

²⁰⁷ Badenhorst, Mostert en Pienaar *Silberberg and Schoeman's* 467.

²⁰⁸ Art 37 *Wet op Deeltitels*.

Die eienaars as lede van die regspersoon is verplig om sekere bydraes te maak ten einde uitgawes en kostes²⁰⁹ te dek.²¹⁰ Die bydrae van 'n eenaar van 'n eenheid word bepaal ooreenkomstig die grootte van die betrokke eenaar se deelnemingskwota.²¹¹ Hierdie deelnemingskwota word bereken deur die grootte²¹² van 'n eenaar se deel in verhouding tot die totale grootte van alle dele in die skema²¹³ te bepaal, en word as 'n persentasie uitgedruk.²¹⁴

Die afgetrede persoon wat in so 'n skema belê verkry dus eiendomsreg van sy deel, en verkry ook gesamentlike eiendomsreg met die ander eienaars van die ander dele in die betrokke skema oor die gemeenskaplike eiendom.²¹⁵ Dit is verder ook moontlik vir 'n eenaar om uitsluitlike gebruiksregte van sekere gebiede van die gemeenskaplike eiendom te verkry, indien so oorgedra of geregistreer.²¹⁶ In beginsel kan die afgetrede persoon met sy eiendom na vrye wil handel, die eiendom kan met ander woorde verkoop, geskenk, verhuur of testamentêr bemaak word.²¹⁷ Die enigste beperking is dat die eiendom slegs deur 'n bejaarde persoon geokkupeer mag word, hierdie beperking is ook op die erfgenaam van 'n eenheid van toepassing.²¹⁸

Dit blyk dat die afgetrede persoon wat in 'n deeltitelskema belê in 'n beter posisie is as persone wat belê in skemas wat op aandeleblokke of op lewensregte gebaseer is.²¹⁹ Dit is wel waar dat die verkryging van regte in deeltitelskemas meestal duurder is, maar daar moet in gedagte gehou word dat verbande wel in sulke gevalle verkry kan word.²²⁰

²⁰⁹ Byvoorbeeld versekeringspremies, heffings, belastings ens.

²¹⁰ Boraïne 1998 *De Jure* 152.

²¹¹ Boraïne 1998 *De Jure* 152.

²¹² Die vloeroppervlakte.

²¹³ Totale vloeroppervlakte van die gebou.

²¹⁴ *Kennaway (Pty) Ltd v Controlling Body of the Kennaway Court Building* 1988 2 SA 479 (OK).

²¹⁵ Boraïne 1998 *De Jure* 152.

²¹⁶ Boraïne 1998 *De Jure* 152.

²¹⁷ Boraïne 1998 *De Jure* 152; Butler 1992 *TSAR* 14.

²¹⁸ Boraïne 1998 *De Jure* 152; Butler 1992 *TSAR* 14.

²¹⁹ Butler 1992 *TSAR* 15.

²²⁰ Butler 1992 *TSAR* 15.

4.1.3 Regte verkrygbaar uit 'n belang bedryf as lewensregte of okkupasieregte.

In die geval van lewensregte verkry die belegger die reg om lewenslank die bepaalde eiendom te okkupeer in ruil vir die betaling van 'n eenmalige of periodieke huurgeld, vir 'n belegging wat by die ontwikkelaar gemaak word.²²¹ Die belegger leen met ander woorde 'n bedrag geld aan 'n ontwikkelaar. Die belegger ontvang egter nie rente op die lening wat hy aan die ontwikkelaar maak nie, maar hy verkry wel okkupasiereg van die betrokke eiendom.²²² Die leningsbedrag of 'n gedeelte daarvan word by die belegger se afsterwe aan sy boedel terugbetaal.²²³

Die lewensreg geld vir die volle leeftyd van die houer daarvan of vir 'n bepaalde termyn volgens ooreenkoms.²²⁴ Lewensregte gaan tot niet by die belegger se afsterwe, en kan gevolglik nie testamentêr oorgedra word nie.²²⁵ Sodanige regte val terug na die ontwikkelaar by die houer se afsterwe.²²⁶

Voor die inwerkingtreding van die *Wet op Behuisingsontwikkelingskemas vir Afgetrede Persone* het beleggers wat in so 'n skema belê het, geen statutêre beskerming verkry nie, aangesien die *Wet op Beheer van Aandeleblokke* sowel as die *Wet op Deeltitels* nie op sodanige skema van toepassing kon wees nie.²²⁷ Voor die inwerkingtreding van artikel 4A van die *Wet op Behuisingsontwikkelingskemas vir Afgetrede Persone* het sodanige beleggers slegs persoonlike regte verkry.²²⁸ Die posisie na die inwerkingtreding van artikel 4A is egter dat die beleggers saaklike regte verkry.²²⁹

²²¹ Boraïne 1998 *De Jure* 153.

²²² Boraïne 1998 *De Jure* 153.

²²³ Boraïne 1998 *De Jure* 154; Butler 1992 *TSAR* 16.

²²⁴ Boraïne 1998 *De Jure* 154; Butler 1992 *TSAR* 16.

²²⁵ Butler 1992 *TSAR* 16.

²²⁶ Badenhorst, Mostert en Pienaar *Silberberg and Schoeman's* 517.

²²⁷ Butler 1992 *TSAR* 16.

²²⁸ Butler 1992 *TSAR* 16; Badenhorst, Mostert en Pienaar *Silberberg and Schoeman's* 518.

²²⁹ Butler 1992 *TSAR* 16.

4.2 Die implikasies van *Boland Bank v Engelbrecht en Andere*²³⁰

In *Boland Bank Bpk v Engelbrecht* het die hof artikels 4A, 4B en 4C van die *Wet op Behuisingsontwikkelingskemas vir Afgetrede Persone* krities ontleed.

4.2.1 Ontleding van artikel 4A, 4B en 4C

Artikels 4A tot 4C van die *Wet* handel oor die vervreemding van die reg van okkupasie in 'n eenheid van 'n behuisingskema soos deur die *Wet* omskryf.²³¹

Artikel 4A van die *Wet op Behuisingsontwikkelingskemas vir Afgetrede Persone*, bevat die volgende bepalings:

Die houer van 'n reg van okkupasie het by die toepassing van enige wet dieselfde regte as dié verleen aan 'n huurder ingevolge 'n huurkontrak soos beoog in artikel 1(2) van die *Wet op Formaliteite met betrekking tot Huurkontrakte van Grond*, 1969 (Wet 18 van 1969), wat teen die titelakte van die gehuurde grond geregistreer is, watter regte voorkeur geniet bo enige ander reg hetsy daardie ander reg teen die titelakte geregistreer of geëndosseer is en afgesien van die tydstip waarop die ander reg geregistreer of geëndosseer is.

Artikel 4A beklemtoon dat die beperkte saaklike regte in aftree-oorde voorkeur geniet bo enige ander geregistreerde of ongeregistreerde regte.²³²

Artikel 4B van die *Wet* bevat die volgende bepalings:

(1) Tensy minstens 75 persent van die houers van regte van okkupasie in 'n behuisingsontwikkelingskema daartoe instem, mag die betrokke grond nie vry van daardie regte vervreem word nie: Met dien verstande dat die houers van die regte van okkupasie in die geval van so 'n vervreemding voorkeureise met betrekking tot die opbrengs van die verkoop van die grond het, watter eise, ondanks andersluidende bepalings van enige ander wet-

- (a) voorkeur geniet bo die eis van enige verbandhouer; en
- (b) gelyk is aan die bedrag wat ingevolge paragraaf (a) van die omskrywing van reg van okkupasie betaal is.

²³⁰ 1996 (3) SA 537 (A), hierna *Boland Bank v Engelbrecht* genoem.

²³¹ Boraïne 1998 *De Jure* 158.

²³² Badenhorst, Mostert en Pienaar *Silberberg and Schoeman's* 519.

(2) Enige vervreemding wat plaasvind sonder die instemming van die houers soos in subartikel (1) beoog is van nul en gener waarde.

Die grond waarop okkupasieregte verleen is, mag slegs vervreem word indien 75 persent van die reghebbendes tot die vervreemding toestem.²³³ Indien die eiendom vervreem word geniet die reghebbendes voorkeur bo enige verbandhouer op die opbrengs, tot 'n bedrag wat gelyk is aan die teenprestasie aan hulle verskuldig.²³⁴ Indien die eiendom in stryd met hierdie bepalings vervreem word, is die vervreemding nietig.²³⁵

Arikel 4C van die *Wet* bevat die volgende bepalings:

(1)(a) Geen ontwikkelaar mag 'n reg van okkupasie met betrekking tot 'n behuisingsbelang wat vanaf die inwerkingtreding van die Wysigingswet op Behuisingsontwikkelingskemas vir Afgetrede Persone, 1990, ontstaan het, vervreem of 'n ooreenkoms aangaan wat daardie strekking het of voorgee om dit te hê nie, tensy die titelakte van die betrokke grond waarop daardie reg betrekking het, met die toestemming van die eienaar van daardie grond en, indien die grond met 'n verband beswaar is, die toestemming van die verbandhouer, of, in die geval van 'n deelnemingsverband, die toestemming van die betrokke benoemde maatskappy beoog in die *Wet op Deelnemingsverband, 1981 (Wet 55 van 1981)*, ten gunste van wie die verband geregistreer is, deur 'n registrateur soos omskryf in artikel 102 van die *Registrasie van Aktes Wet, 1937 (Wet 47 van 1937)*, geëndosseer is ten effekte dat daardie grond die onderwerp van 'n behuisingsontwikkelingskema uitmaak.

(b) By die toepassing van paragraaf (a) word daar geag dat 'n reg van okkupasie met betrekking tot 'n behuisingsbelang ontstaan sodra 'n ontwikkelaar die eerste reg van okkupasie in 'n behuisingsontwikkelingskema vervreem.

(2) Die bepalings van subartikel (1) belet nie 'n ontwikkelaar wat nie verplig is om die bepalings van daardie subartikel na te kom nie, om by bedoelde registrateur aansoek te doen dat die titelakte van grond ten opsigte waarvan hy 'n reg van okkupasie met betrekking tot 'n behuisingsbelang vervreem het, geëndosseer word ten effekte dat daardie grond die onderwerp van 'n behuisingsontwikkelingskema uitmaak nie.

²³³ Boraïne 1998 *De Jure* 158; Badenhorst, Mostert en Pienaar *Silberberg and Schoeman's* 519.

²³⁴ Boraïne 1998 *De Jure* 158; Badenhorst, Mostert en Pienaar *Silberberg and Schoeman's* 519.

²³⁵ Boraïne 1998 *De Jure* 158.

(3) Die betrokke registrateur moet, by ontvangs van 'n aansoek in die vorm wat na oorleg met die hoofregistrateur van aktes by regulasie voorgeskryf is, die aantekeninge maak wat hy nodig ag ten einde aan die bepalings van subartikls (1) en (2) gevolg te gee, en geen kantoor- of ander gelde is ten opsigte van so 'n aantekening aan die registrateur betaalbaar nie.

(4) Iemand wat die bepalings van subartikel (1) oortree, is aan 'n misdryf skuldig en by skuldigbevinding strafbaar met 'n boete van hoogstens R20 000 of met gevangenisstraf vir 'n tydperk van hoogstens vyf jaar of met daardie boete sowel as daardie gevangenisstraf.

Artikel 4C(1)(a) verbied die vervreemding van 'n reg tot okkupasie van eiendom in 'n behuisingskema vanaf 29 Junie 1990 tensy die titelakte van die eiendom behoorlik ooreenkomstig die bepalings van die *Wet* geëndosseer is.²³⁶ Sodanige aansoek om endossering sal slegs slaag indien beide die eienaar van die betrokke grond en die verbandhouer van enige verbande oor die grond, daartoe toestem.²³⁷ In die praktyk sal dit nie sommer gebeur nie, aangesien bestaande verbande afgelos of gekanselleer moet word alvorens die titelaktes van die grond waarop die skemas betrekking het, geëndosseer word.²³⁸

4.2.2 Die feite van die Boland Bank-saak

'n Behuisingsontwikkelingskema vir afgetrede persone, naamlik Nimmersat, is ontwikkel deur 'n privaat maatskappy.²³⁹ Hierdie skema is bedryf by wyse van lewensregte. Boland Bank het die oprigting van Nimmersat gefinansier deur lenings, wat versekureer is deur middel van verbande, wat aan die privaat maatskappy gemaak is.²⁴⁰ Daar is drie verbande ten gunste van Boland Bank geregistreer:

- (a) 'n eerste verband is geregistreer op 7 September 1987;
- (b) 'n tweede verband is geregistreer op 27 Februarie 1989; en
- (c) 'n derde verband is geregistreer op 29 Januarie 1992.²⁴¹

²³⁶ Boraïne 1998 *De Jure* 158.

²³⁷ Boraïne 1998 *De Jure* 158.

²³⁸ Boraïne 1998 *De Jure* 158.

²³⁹ Steenkamp *Die Toepassing van die Prior in Tempore-beginsel* 19.

²⁴⁰ Steenkamp *Die Toepassing van die Prior in Tempore-beginsel* 19.

²⁴¹ Boland Bank-saak 542 A – B.

Die applikante in die hof *a quo* was 'n groep okkupeerders van Nimmersat. Hulle okkupasie ooreenkomste is gesluit op die volgende datums:

- (a) 14 Januarie 1982;
- (b) 9 Januarie 1989;
- (c) 6 Maart 1989;
- (d) 14 Mei 1989;
- (e) 12 September 1991;
- (f) 25 Augustus 1993.²⁴²

As gevolg van wanbetaling deur die privaat maatskappy aan Boland Bank beslis die hof *a quo* ten gunste van Boland Bank en die eiendom word uitwinbaar verklaar.²⁴³ Boland Bank stel die okkupeerders in kennis dat hulle die eiendom in eksekusie gaan verkoop. Hierdie kennisgewing veroorsaak dat daar sekere geskille ontstaan tussen die okkupeerders van Nimmersat en Boland Bank.²⁴⁴ Die okkupeerders voer aan dat hulle regte as okkupeerders, op grond van artikel 4A en 4B van die *Wet*, voorkeur geniet bo die regte van Boland Bank as verbandhouer, nieteenstaande die feit dat twee van die verbande reeds geregistreer was voor die inwerkingtreding van die *Wet* op 1 Junie 1989.²⁴⁵

4.2.3 *Bevindings deur die hof*

Daar word pertinent beklemtoon dat die hoofvraag in hierdie saak is of dit werklik die bedoeling van die wetgewer was om beskerming te verleen aan die okkupeerders ten koste van die gevestigde regte van verbandhouders wat verbande toegestaan het, nie alleenlik voordat sodanige okkupasieregte ontstaan het nie, maar ook voordat die wetgewing self bestaan het.²⁴⁶ Om

²⁴² Coetzer *Boedelbeplanningsaspekte* 12.

²⁴³ Steenkamp *Die Toepassing van die Prior in Tempore-beginsel* 19.

²⁴⁴ Coetzer *Boedelbeplanningsaspekte* 12.

²⁴⁵ Coetzer *Boedelbeplanningsaspekte* 12-13, Steenkamp *Die Toepassing van die Prior in Tempore-beginsel* 20.

²⁴⁶ Boland Bank-saak 549 A – B.

hierdie vraag te beantwoord is die agtergrond waarteen die *Wysigingswet* van 1990 verorden is, in ag geneem.²⁴⁷

Die hof neem artikel 4C in ag en kom tot die gevolgtrekking dat na die inwerkingstelling van hierdie artikel, dit 'n misdryf is om 'n reg van okkupasie soos in die *Wet* omskryf te verkoop sonder dat die titelakte van die betrokke grond geëndosseer is ingevolge die voorskrifte van artikel 4A.²⁴⁸ Indien die grond met 'n verband beswaar is, kan so 'n endossement slegs plaasvind met die toestemming van die verbandhouer.²⁴⁹ Gevolglik is eienaars of ontwikkelaars van reeds bestaande behuisingsontwikkelingskemas nie verplig om te reël vir die aanbring van so 'n endossement nie. Die eienaars of ontwikkelaars kan dus voortgaan om regte van okkupasie te verkoop sonder dat die kopers die beskerming van sodanige endossement verkry.²⁵⁰ Die okkupeerders se vermoede dat die wetgewer alle verkrygers van okkupasieregte gelyk wou behandel, is gevolglik hiermee weêrlê. Daar moet egter gemeld word dat artikel 4C(2) van die *Wet* uitdruklik daarvoor voorsiening maak dat die ontwikkelaars van reeds bestaande behuisingskemas vrywillig sodanige endossemente kan laat aanbring.²⁵¹

Die hof bevind dat daar nêrens in artikel 4C van die *Wet* uitgespel word wat die gevolge van 'n endossement (waarvoor dit voorsiening maak), is nie.²⁵² Hierdie gevolge word wel in artikel 4A en 4B van die *Wet* genoem.²⁵³ Dit is 'n duidelike bewys dat artikel 4A en 4B slegs in samehang met artikel 4C geles moet word en dat geeneen van hierdie artikels in isolasie enige beskerming vir die okkupasiereghouer tot stand laat kom nie.²⁵⁴ Alhoewel 'n ontwikkelaar ingevolge artikel 4A, 4B en 4 C van die *Wet* nie verplig is om die titelakte van die grond te laat endosseer nie, kan dit nogtans met die toestemming van die verbandhouer gebeur.²⁵⁵ In so 'n geval sal die houters van okkupasieregte in

²⁴⁷ 549 D.

²⁴⁸ 549 J, 550 A.

²⁴⁹ Steenkamp *Die Toepassing van die Prior in Tempore-beginsel* 20.

²⁵⁰ Boland Bank-saak 550 C.

²⁵¹ 550 E.

²⁵² 550 G.

²⁵³ 550 G.

²⁵⁴ Boland Bank-saak 550 G.

²⁵⁵ 550 I.

die betrokke behuisingskema voorkeur geniet bo die verbandhouer se reg, selfs al was die verbandhouer se reg geregistreer voordat die endossement van die titelakte ingevolge artikel 4C van die *Wet* plaasgevind het.²⁵⁶

Die hof bevind verder dat daar geen aanduiding is dat die wetgewer okkupasiereghouers in dieselfde behuisingskema ongelyk wou behandel nie. Volgens die hof sou ongelyke behandeling weinig sin maak.²⁵⁷

In hierdie saak was die verbande ten gunste van Boland Bank geregistreer voor die inwerkingtreding van die *Wet* en geen endossemente is teen die titelakte aangebring nie.²⁵⁸ Uit hoofde van bostaande bespreking is dit duidelik dat die okkupeerders se regte nie voorkeur geniet bo die regte van Boland Bank as verbandhouer nie. Indien Boland Bank wel in terme van artikel 4C(2) toestemming verleen het tot die aanbring van endossemente, sou die okkupeerders van Nimmersat se regte wel voorkeur geniet het bo Boland Bank se regte as verbandhouer.

Die bepalinge van hierdie drie artikels het verder meegebring dat bestaande behuisingskemas minder aantreklik is as skemas wat opgerig is na die inwerkingtreding van die Wysigingswet van 1990. Dit is duidelik dat die *Wet* wel voldoen aan sy doel, naamlik om afgetrede persone te beskerm.

5 Gevolgtrekking

Uit bogenoemde blyk duidelik dat beperkte saaklike regte nog met groot vrug in die Suid-Afrikaanse reg aangewend word. Dit is dus nodig vir 'n boedelbeplanner om sy/haar kliënte deeglik bewus te maak van die gebruik en oordraagbaarheid van sodanige regte. Dit is ook uiters belangrik om as boedelbeplanner die totale prentjie, met ander woorde die regte en verpligtinge van die vruggebruiker, die blooteienaar, die okkupeerder en die verbandhouer, sowel as die belastingsimplikasies, in ag te neem en al die gevolge moet vir die kliënt verduidelik word.

²⁵⁶ 550 I.

²⁵⁷ 551 I – J, 552 A.

²⁵⁸ Steenkamp *Die Toepassing van die Prior in Tempore-beginsel* 21.

Wat 'n vruggebruik betref, is dit duidelik dat hierdie boedelbeplanningsinstrument nie meer optimale voordele inhou nie. Alhoewel boedelbelasting aanvanklik bespaar kan word, kan die latere uitwerking op kapitaalwinsbelasting uiters nadelig wees. Die boedelbelasting word gevolglik net "uitgestel". 'n Boedelbeplanner behoort sy kliënt aan te beveel om eerder van 'n trust gebruik te maak. Deur 'n behoorlike trustakte op te rig en die regte trustees aan te stel kan die testateur en/of die testatrise se wense behoorlik aangespreek word.

Die bostaande ondersoek na behuisingsontwikkelingskemas wat op aftreeoorde van toepassing is, het aan die lig gebring dat die drie skemas wat die meeste in die Suid-Afrikaanse reg gebruik word, aan verskillende reëls onderworpe is en verskillende regte inhou. 'n Afgetrede persoon moet dus deeglik bewus wees van die gevolge van die skema waarin hy/sy belê. Boedelbeplanners moet ook deeglik bewus wees van die oordraagbaarheid van sodanige skemas en dit aan hulle kliënte verduidelik. Hulle moet ook in staat wees om die voor- en nadele van die onderskeie skemas aan 'n kliënt te verduidelik sodat laasgenoemde 'n ingeligte besluit kan neem wat tot voordeel van die kliënt en sy/haar erfgename sal wees.

Bibliografie

Boeke

B

Badenhorst, Mostert en Pienaar *Silberberg and Schoeman's*

Badenhorst P J, Mostert H en Pienaar J M *Silberberg and Schoeman's
The Law of Property* 5th ed (Butterworths Durban 2006)

H

Hall en Kellaway *Servitudes*

Hall C G en Kellaway E A *Servitudes* 3de uitg (Juta Johannesburg 1973)

S

Sonnekus en Neels *Vonnisbundel*

Sonnekus J C en Neels J L *Sakereg Vonnisbundel* 2de uitg
(Butterworths Durban 1994).

Sonnekus *Sectional Titles, Share Blocks and Time-sharing*

Sonnekus J C *Sectional Titles, Share Blocks and Time-sharing* Volume
2 (Butterworths Durban 2006)

V

Van der Merwe *Sakereg*

Van der Merwe C G *Sakereg* 2e uitg (Butterworths Durban 1989).

Van der Walt en Pienaar *Inleiding tot Sakereg*

Van der Walt A J en Pienaar G J *Inleiding tot die Suid-Afrikaanse
Sakereg* 5de uitg (Juta Kaapstad 2006)

Joernale

B

Bobbert 1998 *Tydskrif vir Regswetenskap*

Bobbert M C J "Die oordraagbaarheid van 'n vruggebruik" 1998 *Tydskrif vir Regswetenskap* 1-20

Boraine 1998 *De Jure*

Boraine A "Behuisingskemas vir Afgetrede Persone" 1998 *A De Jure* 150-162

Boraine 1993 *De Jure*

Boraine A "Weereens probleme rakende die bestuur van 'n ontwikkelingskema ingevolge die Wet op Behuisingsontwikkelingskemas vir Afgetrede Persone 65 van 1988" 1993 *De Jure* 152-166

Boraine 1992 *THRHR*

Boraine A "Probleme rakende die bestuur van 'n ontwikkelingskema ingevolge die Wet op Behuisingsontwikkelingskemas vir Afgetrede Persone 65 van 1988" 1992 *THRHR* 609-615

Butler 1992 *TSAR*

Butler 1992 *TSAR*

Butler D W "The Statutory protection of investors in retirement schemes: some comfort but no cause for complacency" 1992 *TSAR* 12-27

S

Scott 1984 *THRHR*

Scott S "Bhamjee v Mergold Beleggings (Edms) Bpk 1983 4 SA 555 (T)" 1984 *THRHR* 351-356

V

Van der Walt 1987 *THRHR*

Van der Walt A J "Saaklike regte en persoonlike serwitute: *Cowley v Hahn* 1987 1 SA 440 (OK)" 1987 *THRHR* 343-352

Van Huyssteen 1989 *De Rebus*

Van Huyssteen D P "Die persoonlike serwituut vruggebruik – 'n akteperspektief 1989 *De Rebus* 117-122; 215-221

Hofsake

A

Adrich Investment Holdings CC v Triple Thirteen Investments Shareblock (Pty) Ltd and Another 1994 2 SA 81 (K)

B

Bhamjee en 'n Ander v Mergold Beleggings (Edms) Bpk 1983 4 SA 555 (T)
Boland Bank v Engelbercht en Andere 1996 (3) SA 537 (A)

C

Cowley v Hahn 1987 1 SA 440 (OK)

D

Durban City Council v Woodhaven Ltd and Others 1987 3 SA 555 (A)

E

Ex parte Estate Borland 1961 1 SA 6 (SR)

G

Grant v Stonestreet 1968 4 SA 1 (A)

H

Hassam v Shaboodien and Others 1996 2 SA 720 (K)

K

Kennaway (Pty) Ltd v Controlling Body of the Kennaway Court Building 1988 2 SA 479 (OK)

S

Standard Bank of South Africa v Ocean Commodities Inc 1983 1 SA 276 (A)

T

Tigon Ltd v Bestyet Investments (Pty) Ltd 2001 (4) SA 634 (N)

Tijmstra NO v Blunt-MacKenzie NO and Others 2002 (1) SA 459 (T)

V

Van der Merwe v Van Wyk NO 1921 EDL 298

Vansa Vanadium SA Ltd v Registrar of Deeds and Others 1997 2 SA 784 (T)

W

Willoughby's Consolidated v Cophall Stores Ltd 1913 AD 267

Ongepubliseerde skripsies

C

Coetzer Boedelbeplanningsaspekte

Coetzer K *Boedelbeplanningsaspekte rakende Aftree-Oorde* (LLM-verhandeling NWU 1999)

S

Steenkamp Die Toepassing van die Prior in Tempore-beginsel

Steenkamp D G *Die Toepassing van die Prior in Tempore-beginsel in die Suid-Afrikaanse Reg* (LLM-verhandeling NWU 1998)

Wetgewing

Registrasie van Aktes Wet 47 van 1937

Wet op Aandeleblokke 59 van 1980

Wet op Behuisingsontwikkelingskemas vir Afgetrede Persone 65 van 1988

Wet op Deeltitels 95 van 1986