Vonnisbespreking: Hoe om ’n komparant se brouwerk reg te maak

Johan Lötz

J. Lötz, Departement Handelsreg, Universiteit van Pretoria

Abstract

Contrary to the common intention of a transferor (Schmidt) and transferee (Innova), an entire erf, instead of a subdivided portion of it, was transferred to Innova. This mistake was later discovered in the course of the liquidation process of Innova. During Schmidt’s application to rectify the mistake, and in seeking clarification on the ownership of the remaining extent of said erf, it was unsuccessfully contended that Schmidt was not entitled to any legal assistance in this respect, as his claim has prescribed; alternatively, he was estopped from any relief. The Supreme Court of Appeal again, indubitably, confirmed that the abstract theory applies to the passing of ownership. Consequently it was held that since neither Schmidt nor Innova, respectively, had the intention to transfer and obtain ownership of the remaining extent of the erf, Innova had never become the owner of it. The Supreme Court of Appeal further held that there is no difference between the rectification of a contract on the one hand and the rectification of a deed of transfer on the other. It follows that the rectification of both a contract and deed of transfer does not constitute a “debt” as contemplated by section 10 of the Prescription Act 68 of 1969 which could be extinguished by prescription. An additional technical question concerning the procedure to be applied to rectify the incorrect deed of transfer was also introduced. Even though the Supreme Court of Appeal approved an amendment in terms of section 4(1)(b) of the Deeds Registries Act 47 of 1937 (the act) in order to correct the mistake, the deeds community, especially through the Deeds Office intranet and grapevine, was notably sceptical about this ruling. For this purpose a detailed analysis is prepared to facilitate the various methods that may be applied to correct a defective deed of transfer. The possibilities investigated relate to an amendment in terms of section 4(1)(b) of the act, cancellation of a deed of transfer according to section 6, a section 3(1)(v) endorsement and a rectification transfer

Keywords: Abstract system of ownership; appearer; back session; cancellation of faulty title; cash sale; causal system; causation test; conveyancer certificate; condition of title; deeds registration process; deeds registration system; Deeds Registries Act 47 of 1937; delictual liability; derivative property acquisition; endorsement; estoppel; factual causation; formalities; legal causation; liability; marital status; matrimonial property system; misrepresentation; mother title deed; obligatory agreement; original transfer of ownership; out-and-out session; prenuptial agreement; preparation clause; real agreement; rectification of contact; rectification of title deed; registrar circulars; registrar of deeds; registration error; sale in execution; sections 10, 11 of the Prescription Act 68 of 1969; section 2(1) of the

Alienation of Land Act 68 of 1981; section 21 of the Matrimonial Property Act 88 of 1984; sections 3(1)(v), 39, 4(1)(b) and 6 of the Deeds Registries Act 47 of 1937; Subdivision of Agricultural Land Act 70 of 1970; surveyor-general; Transfer Duty Act 40 of 1949

Trefwoorde: aanspreeklikheid; abstrakte stelsel van eiendomsoorgang; afgeleide eiendomsverkryging; akteregistrasiestelsel; akteregistrasieproses; aktevervaardiger-sertifikaat; artikels 10, 11 van die Verjaringswet 68 van 1969; artikel 2(1) van die Wet op Vervreemding van Grond 68 van 1981; artikel 21 van die Wet op Huweliksgoedere 88 van 1984; artikels 3(1)(v), 39, 4(1)(b), 6 van die Registrasie van Aktes Wet 47 van 1937; *de duobus vel pluribus reis debendi*; deliktuele aanspreeklikheid; eiendomsoorgang; eksekusieverkoping; endossement; estoppel; feitelike kousaliteit; formaliteitsvoorskrifte; huweliksgoederebedeling; huwelik-status; huweliksvoorwaardeskontrak; juridiese kousaliteit; kansellasie van foutiewe titelakte; komparant; kontantkoop; kousale stelsel; kousaliteitstoets; landmeter-generaal; moedertitelakte; *nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse haberet*; oorspronklike wyse van eiendomsverkryging; Opmetingswet 9 van 1927; opstelklousule; registrasiefout; registrateur van aktes; registrateursomsendbriewe; regstellingstransport; *rei vindicatio*; rektifikasie van kontrak; rektifikasie van titelakte; *res in commercio; s*aaklike ooreenkoms; skynverwekking; terugsessie; titelvoorwaardes; uit-en-uit sessie; verbintenisskeppende ooreenkoms; verbintenisskeppende verpligting; wanvoorstelling; Wet op Hereregte 40 van 1949; Wet op Onderverdeling van Landbougrond 70 van 197

1. Agtergrond

Alhoewel die Suid-Afrikaanse akteregistrasiestelsel goed funksioneer en hoog aangeskryf word, sluip daar tog van tyd tot tyd foute by die registrasie van aktes in, hoofsaaklik weens menslike feilbaarheid (Badenhorst 2006:229–39; Lötz 1987:20–38; Lötz en Franzsen 1988:209–14). Die uitdaging is dan om hierdie brouwerk reg te maak. Hierdie probleem het weer in *Bester v Schmidt Bou Ontwikkelings BK* 2013 1 SA 125 (HHA) kop uitgesteek.

In hierdie vonnisbespreking neem ek die verskeie moontlikhede om ’n komparant (aktevervaardiger) of aktekantoor se registrasiefoute reg te stel, onder die loep. Gevolglik ondersoek ek die trefwydte van ’n sogenaamde artikel 4(1)(b)-wysiging kragtens die Registrasie van Aktes Wet 47 van 1937 (hierna die wet), die kansellasie van ’n foutiewe titelakte kragtens artikel 6 van die wet, ’n regstellende aantekening kragtens artikel 3(1)(v) van die wet en die onafwendbaarheid van ’n regstellingstransport in sommige gevalle.

Maar eers ontleed en ontsluit ek die *Bester*-saak kortliks in die konteks van voormelde rektifikasiemoontlikhede.

2. Feite

Die vereenvoudigde onbetwiste feite is dat Schmidt Bou Ontwikkelings BK (hierna Schmidt) die eienaar van erf 3117 Sedgefield was. Op 2 Oktober 2003 het Schmidt ongeveer 1,4 hektaar van erf 3117 Sedgefield aan Innova Holdings (Edms.) Bpk. (hierna Innova) verkoop,

onderhewig aan die suksesvolle onderverdeling daarvan. Erf 3117 Sedgefield is inderdaad later in twee gedeeltes onderverdeel, synde erf 4675 ('n gedeelte van gedeelte 3117) Sedgefield en die restant van erf 3117 Sedgefield.

Dit is gemeensaak dat beide Schmidt en Innova se ware bedoeling was dat slegs erf 4675 ('n gedeelte van gedeelte 3117) Sedgefield aan Innova getransporteer moet word en dat die restant van erf 3117 Sedgefield steeds in die naam van Schmidt, as sy uitsluitlike eiendom, geregistreer moet bly. Hierdie bedoeling is ook so in die koopkontrak weerspieël.

Dit het egter nie gebeur nie. Mnr. Kleynhans, die komparant, het, ten spyte daarvan dat hy in besit van die koopkontrak was, die geheel van erf 3117 Sedgefield kragtens 'n volmag aldus onderteken deur Schmidt, aan Innova getransporteer in plaas van erf 4675 ('n gedeelte van gedeelte 3117) Sedgefield. Hoe hierdie fout ingesluip het, weet nugter alleen.

Ondanks die foutiewe oordrag van die geheel van erf 3117 Sedgefield het Schmidt volgehou dat sy en Innova se ware bedoeling steeds was dat die restant van erf 3117 Sedgefield nie aan Innova getransporteer moes word nie en dat die restant van erf 3117 Sedgefield die uitsluitlik-geregistreerde eiendom van Schmidt moes gebly het.

Innova kon later nie finansieel die mas opkom nie. Gevolglik is daar in die proses om Innova te likwideer onder andere op die geheel van erf 3117 Sedgefield, tesame met 12 ander erwe wat Innova as sekuriteit aan Absa Bank Beperk (hierna Absa) gegee het, beslag gelê. Daarop het Schmidt geslaag met 'n aansoek in die hof *a quo* wat bevind het dat Schmidt steeds die geregistreerde eienaar van die restant van erf 3117 Sedgefield was. Die verhoorhof het ook gelas dat die registrateur van aktes die betrokke transportaktes dienooreenkomstig moet rektifiseer en dat die verband ten gunste van Absa oor erf 3117 Sedgefield gekanselleer moet word. Innova se likwidateurs, Bester, asook Absa was glad nie in hulle skik met dié bevinding nie en het met die hof *a quo* se toestemming geappelleer.

3. Gronde vir appèl

Die appellante het onder andere aangevoer dat Schmidt se eis om die transportakte te rektifiseer kragtens die bepalings van artikel 10 gelees met artikel 11 van die Verjaringswet 68 van 1969 verjaar het en dat Innova uit hoofde van die abstrakte stelsel van eiendomsoorgang met die registrasie van erf 3117 Sedgefield in Innova se naam, eienaar daarvan geword het. (Sien *Air-Kel (Edms) Bpk h/a Merkel Motors v Bodenstein* 1980 3 SA 917 (A);*Kriel v Terblanche* 2002 6 SA 132 (NK); *Dreyer v AXZS Industries (Pty) Ltd* 2006 5 SA 548 (HHA) en *Legator McKenna Inc v Shea* 2010 1 SA 35 (HHA) wat bevestig dat die abstrakte stelsel, in plaas van die kousale stelsel, eiendomsoorgang in die Suid-Afrikaanse reg reguleer.)

Verder het die verbandhouer, Absa, ook die verweer van estoppel teen die kansellasie van hulle verband oor erf 3117 Sedgefield geopper.

4. Uitspraak

4.1 Toepassing van die abstrakte stelsel

Met verwysing na *Legator McKenna Inc v Shea* 2010 1 SA 35 (HHA) bevestig die hoogste hof van appèl weer eens dat die abstrakte stelsel (in teenstelling met die kousale stelsel) van eiendomsoorgang in die Suid-Afrikaanse reg by afgeleide eiendomsverkryging toegepas moet word (par. 7). (Sien ook *Mathenjwa v Magudu Game Company (Pty) Ltd* [2009] 4 All SA 15 (HHA); *Du Plessis v Prophitius* [2009] 4 All SA 302 (HHA).) 'n Oorspronklike wyse van eiendomsverkryging het natuurlik sy eie unieke vereistes, afhangende van die toepaslike grondslag (bv. toe-eiening, onteiening of verkrygende verjaring) daarvan (Van der Merwe in Joubert 2002, par. 322–60 e.v.). Ter oriëntering kan kortliks vermeld word dat waar die verkryging van eiendomsreg afhanklik is van die medewerking van 'n regsvoorganger, 'n afgeleide wyse van eiendomsverkryging ter sprake is. By oorspronklike eiendomsverkryging vestig die regsverkryging van eiendomsreg gewoonlik deur 'n eensydige optrede wat onafhanklik van die titel van 'n regsvoorganger is (Sonnekus 1994:287–395).

Dus is die vereiste vir eiendomsoorgang kragtens die abstrakte stelsel volgens die hoogste hof van appèl tweeledig, naamlik lewering van die saak tesame met 'n geldige saaklike ooreenkoms. Die essensiële grondslag van 'n saaklike ooreenkoms berus op die partye se ware bedoeling om eiendomsreg oor te dra en te ontvang (*Kriege v The Trustees of the SA Bank* 1883 2 SC 130; *Groenewald v Van der Merwe* 1917 AD 233; *R v Markins Motors (Pty) Ltd* 1959 3 SA 508 (A); Voet 1778-1780:41 1 35). Alhoewel die abstrakte stelsel, anders as die kousale stelsel, nie 'n geldige verbintenisskeppende ooreenkoms, soos 'n geldige koop- of skenkingskontrak, vereis nie, moet die saaklike ooreenkoms egter geldig wees (*Gounder v Saunders* 1935 NPD 219; *Preller v Jordaan* 1956 1 SA 483 (A); *Britz v De Wet* 1965 2 SA 131 (O); *Air-Kel (Edms) Bpk h/a Merkel Motors v Bodenstein*).

As breë algemene reël geld die geldigheidsvereistes wat op verbintenisskeppende ooreenkomste van toepassing is, ook by saaklike ooreenkomste (Van der Merwe in Joubert 2002, par. 362 e.v.; *Commissioner of Customs & Excise v Randles Brothers & Hudson Ltd* 1941 AD 369; *Trust Bank van Afrika Bpk v Western Bank*1978 4 SA 281 (A); *Air-Kel (Edms) Bpk h/a Merkel Motors v Bodenstein*; *Brits v Eaton* 1984 4 SA 728 (T); *Klerck v Van Zyl & Maritz* 1989 4 SA 263 (OK); *Radebe v Government of the Republic of South Africa* 1995 3 SA 787 (N);*Mnisi v Chauke; Chauke v Provincial Secretary, Transvaal* 1994 4 SA 715 (T); *Kriel v Terblanche* 2002 6 SA 132 (NK) en *Prophitius v Campbell* 2008 3 SA 552 (D)). Daarteenoor is 'n geldige saaklike ooreenkoms blykbaar nie 'n absolute vereiste by eksekusieverkopings nie. Met verwysing na artikels 25 en 26(1) van die Grondwet en *Jaftha v Schoeman & Van Rooyen v Stoltz* 2005 2 SA 140 (KH) het die hoogste hof van appèl in *Menqa v Markom*2008 2 SA 120 (HHA) par. 48 beslis dat indien 'n saaklike ooreenkoms by 'n eksekusieverkoping nietig is omdat daar nie aan al die geldigheidsvereistes van 'n eksekusieverkoping voldoen is nie, byvoorbeeld omdat die lasbrief vir eksekusie sonder geregtelike beheer en toesig uitgereik is, blote registrasie van eiendomsoorgang bewerkstellig.

Wat die hoogste hof van appèl in *Legator* en *in casu* uit die oog verloor, is dat oordrag van eiendomsreg weens die werking van die *nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse haberet*-reël slegs deur die eienaar bewerkstellig kan word. (Sien

Ulpianus, *Digesta* 50.17.54; *Beyers v McKenzie* 1880 Foord 125; *Mvusi v Mvuzi* 1995 4 SA 994 (Tk) *Van der Merwe v Taylor* 2008 1 SA 1 (KH); *Knox v Mofokeng* 2013 4 SA 46 (GSJ).) Dit is ou nuus dat 'n verkoper nie eienaar van 'n koopsaak hoef te wees ten einde 'n geldige verbintenisskeppende ooreenkoms (koopkontrak) te sluit nie (Kerr 2004:7; *Alpha Trust (Pty) Ltd v Van der Watt* 1975 3 SA734 (A); *Ally v Courtesy Wholesalers (Pty) Ltd* 1996 3 SA 134 (N)). Daarteenoor, weens die werking van die *nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse haberet*-reël, is eiendomsreg wel 'n absolute vereiste om 'n geldige saaklike ooreenkoms te bewerkstellig. Gevolglik is die bedoeling van die partye om eiendomsreg oor te dra en te ontvang, tesame met lewering, op sigself onvoldoende om 'n saaklike ooreenkoms te skep en dit is jammer dat die hoogste hof van appèl versuim het om eiendomsreg as vereiste vir 'n geldige saaklike ooreenkoms te stel (Voet 1778-1780:41 1 35 en 6 1 5; *Beyers v McKenzie*). Indien die koopsaak roerend is en die partye 'n kontantkoop in gedagte het, is betaling van die koopprys 'n verdere vereiste alvorens eiendomsreg kragtens die werking van 'n geldige saaklike ooreenkoms kan oorgaan (Voet 1778-1780:19 1 11; *Eriksen Motors (Welkom) Ltd v Protea Motors Warrenton* 1973 3 SA 685 (A)). 'n Verdere vereiste vir eiendomsoorgang wat dikwels nie vermeld word nie, is dat die betrokke saak 'n *res in commercio* moet wees (Voet 1778-1780:41 1 35; *Minister van Landbou v Sonnendecker* 1979 2 SA 944 (A)).

Appèlregter Brand verwerp die appellante se argument dat Innova uit hoofde van die abstrakte stelsel eienaar van die geheel van erf 3117 Sedgefield geword het en kom tot die gevolgtrekking dat nóg Schmidt nóg Innova die bedoeling gehad het om, onderskeidelik, eiendomsreg van die restant van erf 3117 Sedgefield oor te dra en te ontvang. Dus het Schmidt, ten spyte van die oordrag van die geheel van erf 3117 Sedgefield aan Innova, steeds eienaar van die restant van erf 3117 Sedgefield gebly (par. 8).

4.2 Verjaring van rektifikasie

Die appellante se ander grond van appèl, naamlik dat Schmidt se eis om die transportakte te rektifiseer, verjaar het, word ook van die hand gewys. Die rede hiervoor is dat die grondslag vir bevrydende verjaring kragtens artikel 10 gelees met artikel 11 van die Verjaringswet 68 van 1969 op die uitwissing van 'n "skuld" deur tydsverloop berus (par. 9). Alhoewel die Verjaringswet nie die begrip *skuld* soos na verwys word in artikels 10 en 11 omskryf nie, het die hoogste hof van appèl reeds uitgeklaar dat *skuld* in artikel 10 na 'n verbintenisskeppende verpligting verwys om iets te doen of nie te doen nie (*Oertel v Direkteur van Plaaslike Bestuur* 1983 1 SA 354 (A); *Desai v Desai* 1996 1 SA 141 (A)). Analoog aan hierdie benadering is daar byvoorbeeld in *Gaffoor v Vangates Investments (Pty) Ltd* 2012 4 SA 281 (HHA) ook suksesvol aansoek gedoen om 'n maatskappy se lederegister op soortgelyke basis te rektifiseer.

In hierdie konteks bevind appèlregter Brand, soos die hof *a quo*, dat Schmidt se aansoek om 'n verklarende bevel rakende die eienaarskap van die restant van erf 3117 Sedgefield en die gepaardgaande rektifikasie van die titelakte nie analoog aan 'n "skuld" soos bedoel in artikels 10 en 11 is nie (par. 10). As gesag word *Boundary Financing Ltd v Protea Property Holdings (Pty) Ltd* 2009 3 SA 447 (HHA) aangehaal waar appèlregter Streicher beslis het (par. 13) dat die rektifikasie van 'n kontrak nie vir bevrydende verjaring vatbaar is nie:

> A claim for rectification does not have as a correlative a debt within the ordinary meaning of the word. Rectification of an agreement does not alter the rights and obligations of the parties in terms of the agreement to be rectified: their rights and obligations are no different after rectification. Rectification therefore does not create a new contract; it merely serves to correct the written memorial of the agreement. It is a declaration of what the parties to the agreement to be rectified agreed.

Binne hierdie raamwerk kom appèlregter Brand tot die gevolgtrekking dat daar prinsipieel geen verskil tussen die rektifikasie van ’n kontrak en die rektifikasie van ’n titelakte is nie (par. 12). Volgens hom (*ibid*) konstitueer laasgenoemde ook nie ’n eis vir lewering kragtens die *rei vindicatio* nie, welke eis moontlik vir bevrydende verjaring vatbaar kan wees soos in *Barnett v Minister of Land Affairs* 2007 6 SA 313 (HHA) bevind is (wat in ’n mate deur *Grobler v Oosthuizen* 2009 5 SA 500 (HHA) en *Leketi v Tladi* [2010] 3 All SA 519 (HHA) onderskryf word). Appèlregter Brand, soos bevestig in *Staegemann v Langenhoven* 2011 5 SA 648 (WKK), is glad nie oortuig dat ’n eis vir lewering kragtens die *rei vindicatio* bevrydend kan verjaar nie (*ibid*).

Die appellante se betoog om die begrip *skuld* na aanleiding van *Magnum Financial Services CC (In Liquidation) v Koster* 2010 4 SA 499 (HHA) binne die grense van die Verjaringswet te bring, om nie alleen ’n verbintenisskeppende verpligting (“obligation”) in te sluit nie, maar ook enige vorm van aanspreeklikheid (“liability”), word deur appèlregter Brand verwerp, omdat Schmidt se rektifikasie-aansoek nie enige aanspreeklikheid (“liability”) daarstel nie (par. 13–5).

Verder, anders as wat die appellante argumenteer, bevind die hoogste hof van appèl ook dat aangesien Innova nooit eienaar van die restant van erf 3117 Sedgefield geword het nie en Schmidt te alle tye die eienaar daarvan gebly het, die rektifikasie van die titelakte nie lewering, simbolies of andersins, aan Schmidt sal bewerkstellig nie (par. 11). Sodanige rektifikasie sal ook nie die regte en verpligtinge van Innova of Schmidt wysig nie, maar bloot die foutiewe weerspieëling daarvan regstel (*ibid*).

4.3 Estoppel as verweer

Die grondslag van estoppel as verweer word soos volg deur die hoogste hof van appèl bevestig (par. 17):

> Broadly stated, the concept of estoppel, borrowed from English law as applied by our courts, amounts to this: when a person (the representor) has by words or conduct made a representation to another (the representee) and the latter acted upon the representation to his or her detriment, the representor is estopped, that is precluded, from denying the truth of the representation (see *eg Union Government v Vianini Ferro-Concrete Pipes (Pty) Ltd* 1941 AD 43 at 49). As the party who raised the defence of estoppel, Absa therefore bore the onus to allege and prove a misrepresentation by Schmidt Bou upon which Absa relied and which reliance was the cause of it acting to its detriment (see eg *Oriental Products (Pty) Ltd v Pegma 178 Investments Trading CC* 2011 (2) SA 508 (SCA) para 19).

Die wanvoorstelling waarop Absa staatmaak, is die foutiewe titelakte wat Schmidt se gevolmagtigde komparant (mnr. Kleynhans) opgestel het wat aantoon dat Innova die geregistreerde eienaar van die geheel van erf 3117 Sedgefield is en derhalwe geregtig was om dit met ’n verband te beswaar.

Met verwysing na *Stellenbosch Farmers’ Winery Ltd v Vlachos t/a The Liquor Den* 2001 3 SA 597 (HHA) bevind die hof *a quo* dat Absa se estoppel-verweer nie die tweeledige kousaliteitstoets, soos wat by deliktuele aanspreeklikheid vereis word, geslaag het nie. Hierdie tweeledige kousaliteitstoets vereis dat beide feitelike kousaliteit, bepaal volgens die sogenaamde *causa sine qua non*-toets (sien *International Shipping Co (Pty) Ltd v Bentley* 1990 1 SA 680 (A)), en juridiese kousaliteit, synde openbare en regterlike beleidsoorwegings van redelikheid en billikheid om verwyderdheid van aanspreeklikheid te bepaal (sien *Smit v Abrahams* 1994 4 SA 1 (A); *Standard Chartered Bank of Canada v Nedperm Bank Ltd* 1994 4 SA 747 (A); *Fourway Haulage SA (Pty) Ltd v SA National Roads Agency Ltd* 2009 2 SA 150 (HHA)) aanwesig moet wees alvorens kousaliteit vestig. Appèlregter Brand is egter nie daarvan oortuig dat hierdie tweeledige kousaliteitstoets soos wat by deliktuele aanspreeklikheid vereis word, net só en ongekwalifiseerd op die verweer van estoppel toegepas kan word nie en hy is van mening dat die *Stellenbosch Farmers’ Winery*-saak nog nie die finale woord hieroor gespreek het nie (par. 22).

Desnieteenstaande, en omdat erf 3117 Sedgefield een van 12 eiendomme was wat as sekuriteit vir vier lenings moes dien, bevind appèlregter Brand dat Absa in elk geval nie daarin kon slaag om kousaliteit tussen die skynverwekking in die foutiewe titelakte en die gekoppelde nadelige handeling te bewys nie (par. 22–3). Gevolglik moet die verweer van estoppel misluk (*ibid*).

5. Rektifikasie van titelakte

5.1 Trefwydte van artikel 4(1)(b)

Artikel 4(1)(b) van die wet bepaal soos volg:

> Elke registrateur is bevoeg om –
> wanneer dit volgens sy oordeel nodig of wenslik is om in ’n akte of ander dokument wat in sy registrasiekantoor geregistreer is, of bewaar word, ’n fout te verbeter omtrent die naam of beskrywing van ’n persoon of van eiendom daarin vermeld of die voorwaardes wat op daardie eiendom van toepassing is, die fout te verbeter:
> Met dien verstande dat –
>
> (i) elkeen wat uit die akte of ander dokument blyk by die verbetering belang te hê, skriftelik daarin toegestem het;
>
> (ii) as so iemand weier om in die verbetering toe te stem, die verbetering kan aangebring word, op magtiging van ’n bevel van die hof;

> (iii) as die fout voorkom in twee of meer aktes of ander dokumente (met inbegrip van ’n register in sy registrasiekantoor), die fout in al daardie aktes of ander dokumente verbeter word;
>
> (iv) so ’n verbetering nie aangebring word nie as dit die oordrag van ’n reg ten gevolge sou hê ...

Uit hierdie bepaling is dit duidelik dat die trefwydte van artikel 4(1)(b) spesifiek beperk word tot die rektifikasie van die: (a) naam van ’n persoon; (b) beskrywing van ’n persoon; (c) beskrywing van ’n eiendom, wat die omskrywing in die goedgekeurde diagram van die landmeter-generaal moet volg (Nel 1991:391); en (d) titelvoorwaardes (Nel 1991:390–2; West 2008:175–8; Christie 2008:86). Sodanige rektifikasie is onder andere verder onderhewig aan die belangrike voorbehoud dat die regstelling nie die oordrag van regte tot gevolg moet hê nie en dat alle belanghebbende partye (byvoorbeeld verbandhouers) skriftelik daartoe moet toestem (West 2008:176–7; Christie 2008:86). Indien ’n belanghebbende party onredelik weier om tot ’n artikel 4(1)(b)-wysiging toe te stem, moet die hoë hof sodanige wysiging magtig (*ibid*).

Dit is juis die voorbehoud dat die wysiging geen oordrag van regte mag bewerkstellig nie waar die angel vir misbruik en die verkeerde toepassing van artikel 4(1)(b) lê. Daarom verklaar die hoofregistrateur van aktes in sy omsendbrief (hierna HRO – 2 van 2010) die volgende:

> It has come to light that section 4(1)(b) of the Deeds Registries Act (“the Act”) has been abused by unscrupulous elements as a means of depriving registered owners of property of their registered rights of ownership. This illegal practice severely compromises the integrity of the deeds registration system, casts a dark shadow over the Chief Directorate: Deeds Registration and diminishes the confidence of the public in the deeds registration system.

Hier kan terloops genoem word dat artikel 3(1)(z) van die wet die hoofregistrateur van aktes magtig om van tyd tot tyd omsendbriewe uit te reik ten einde praktyk en prosedure te reguleer. In *Edkins v Registrar of Deeds, Johannesburg* 2012 6 SA 278 (GSJ) par. 11 is egter beslis dat so ’n omsendbrief bloot die registrateur van aktes se uitleg van wetgewing en regsreëls weergee en uitsluitlik dien om praktiese riglyne neer te lê. Sodanige omsendbriewe vervang ook nie die howe se funksie en regterlike diskresie nie (sien ook *South African National Road Agency Ltd v Chief Registrar of Deeds* 2009-03-31 saaknr. 9447/09 (GNP) [2009] ZAGPPHC 160.) Inteendeel, die hoë howe beskik oor ’n inherente juridiese bevoegdheid om te enige tyd tussenbeide te tree rakende enige aktesregistrasieproses, insluitend bykomstige aangeleenthede wat daarmee verband hou (*Ex parte Millsite Investment Co (Pty) Ltd* 1965 2 SA 582 (T)), en hierdie bevoegdheid is ook nie aan die registrateur van aktes gedelegeer nie (*In re Estate Black* 1918 CPD 603).

Kragtens artikel 15A van die wet gelees met regulasie 44A van die wet aanvaar ’n aktevervaardiger (komparant) wat die opstelklousule van ’n akte onderteken, die verantwoordelikheid vir die korrektheid van die volgende feite, naamlik dat (a) alle afskrifte van aktes of dokumente wat vir registrasie bestem is, identies is; (b) alle bestaande titelvoorwaardes korrek oorgedra word; (c) ’n aangestelde verteenwoordiger of prinsipaal

(bv. 'n kurator, eksekuteur, likwidateur of trustee) inderdaad in daardie hoedanigheid aangestel is en in ooreenstemming met sy of haar magte optree; (d) die name, identiteitsnommer of geboortedatum, huwelikstaat, trustnaam en registrasienommer korrek weergegee word in die akte; en (e) verteenwoordigers van regspersone die nodige magtiging het vir die ondertekening van die tersaaklike dokumente en dat hierdie verteenwoordigers binne hulle magte handel (Nel 1991:14, 59–60).

Die verantwoordelikheid om toe te sien dat artikel 4(1)(b) korrek toegepas word en nie 'n oordrag van regte tot gevolg het nie, word nie deur regulasie 44A gedek nie. Daarom val hierdie verantwoordelikheid vierkantig binne die kraal van die betrokke registrateur van aktes. Hierdie plig word inderdaad in HRO 2 van 2010 bevestig, waar die hoofregistrateur van aktes die volgende meld:

> Section 4 of the Act endows the Registrar of Deeds with limited powers to rectify errors in registered deeds. With that power comes the responsibility of ensuring that any rectification is in accordance with the section and does not, specifically, have the effect of transferring real rights. The notion that the responsibility of ensuring that no real rights are transferred is borne by the preparing conveyancer in terms of regulation 44A is fallacious because a conveyancer accepts responsibility only for the matters specifically mentioned in the regulation and which do not include the fact that a 4(1)(b) application will not have the effect of transferring real rights.

Vir dié doel is 'n registrateur van aktes ook kragtens artikel 4(1)(a) van die wet bevoeg om die nodige bewyse te vorder van enige feit wat bewys moet word in die uitvoering van die registrasiekantoor se bevoegdhede (Nel 1991:14, 392). Verder het 'n registrateur ook 'n plig om voormelde bewysmateriaal ter stawing van 'n artikel 4(1)(b)-aansoek sorgvuldig na te gaan (HRO 2 van 2010) en moet alle belanghebbendes tot die wysiging toestem (Nel 1991:391). Gevolglik verleen artikel 4(1)(b) aan die registrateur van aktes net die bevoegdheid om hom of haar van die feite van die fout te vergewis, en indien hy of sy bevind dat 'n aanvegbare titel geregistreer is, moet die registrateur van aktes die partye na die hof verwys (Nel 1991:14).

Indien dit uit die bewysmateriaal onseker is of 'n artikel 4(1)(b)-wysiging 'n oordrag van regte sal bewerkstellig of nie, kan die registrateur van aktes 'n sertifikaat van die betrokke komparant vereis wat bevestig dat daar nie 'n oordrag van regte sal wees nie (West 2008:177; HRO 39 van 1958). Buitengewone sorg rakende die oordrag van regte moet gedra word waar die erfnommer, soos wat in die onderhawige saak die geval is, gewysig word. Derhalwe is dit raadsaam dat die oorspronklike vervreemdingsakte in hierdie gevalle aan die registrateur van aktes voorgelê word (West 2008:177; HRO 8 van 2003).

Let daarop dat die landmeter-generaal die bevoegdheid het om 'n foutiewe omskrywing van eiendom op 'n diagram kragtens die bepalings van artikel 43 van die Opmetingswet 9 van 1927 reg te stel (Nel 1991:391; Christie 2008:87). Alhoewel artikel 4(1)(b) swyg oor die wyse waarop sodanige wysiging bewerkstellig moet word, is dit tans gevestigde praktyk dat dit by wyse van 'n beëdigde verklaring deur die titelhouer gedoen word (West 2008:176; Christie 2008:86). 'n Komparant, indien behoorlik daartoe gemagtig, kan ook so 'n artikel 4(1)(b)-wysiging kragtens 'n *aansoek* bring en is dit in hierdie geval ontoelaatbaar om van die

"beëdigde-verklaring-metode" gebruik te maak, tensy die feite in die verklaring deur onafhanklike dokumentêre bewys gestaaf kan word (*ibid*).

Wat hierdie aangeleentheid verder bemoeilik, is die feit dat die registrateur van aktes se bevoegdheid om 'n artikel 4(1)(b)-wysiging te bewerkstellig, na ongeveer 200 akte-ondersoekers gedelegeer is wat nie almal dieselfde benadering tot die toepassing van artikel 4(1)(b) het nie en dat daar al sedert 1953 verskeie registrateursomsendbriewe in dié verband uitgereik is (West 2008:175).

Die registrateur van aktes het egter nie 'n plig om die geldigheid van 'n transaksie of *causa* waarkragtens die transport moet geskied, te ondersoek nie. Indien die transaksie of *causa* egter op die oog af ongeldig blyk, moet die registrateur van aktes registrasie weier en die partye na die hof verwys (*Breytenbach v Frankel* 1913 AD 390). Eweneens het die registrateur van aktes geen plig om die juridiese inhoud van aktes uit te lê nie (*Shandross v Registrar of Deeds* 1912 TPD 407; *Schoeman v Registrar of Deeds* 1918 TPD 11).

Indien 'n registrateur nie sy pligte rakende 'n artikel 4(1)(b)-wysiging, soos hier bo bespreek, behoorlik uitvoer nie, is die bepalings van artikel 99 van die wet nie wyd genoeg om die registrateur van aktes van aanspreeklikheid te vrywaar nie. Hierdie standpunt word ook deur die hoofregistrateur van aktes in HRO 2 van 2010 onderskryf. Artikel 99 van die wet bepaal kortliks dat geen handeling of versuim van 'n registrateur of amptenaar die staat of daardie registrateur of amptenaar aanspreeklik stel vir skade wat iemand as gevolg van daardie handeling of versuim gely het nie, tensy die handeling of versuim te kwader trou was of indien redelike sorg of ywer nie aan die dag gelê is nie. In laasgenoemde geval is die staat vir alle verliese of skade aanspreeklik (*Muller v Government of the RSA* 1980 3 SA 970 (T); Nel 1991:17).

Dus kan artikel 4(1)(b) toegepas word net om foute, insluitend foute in 'n huweliksvoorwaardeskontrak (Nel 1991:392), rakende die naam van 'n persoon, beskrywing van 'n persoon, beskrywing van 'n eiendom en titelvoorwaardes reg te stel wat tydens die registrasieproses plaasgevind het. So byvoorbeeld, indien 'n persoon se naam of huwelikstaat ná die registrasiehandeling verander het, of waar die verkeerde eiendom getransporteer is, moet onderskeidelik die prosedure voorgeskryf in artikels 93 en 17 van die wet, of 'n regstellingstransport, gevolg word (Nel 1991:391, 394; West 2008:175; Christie 2008:86–7). Eweneens kan die verbandbedrag of kosteklousule in 'n verbandakte nie deur 'n artikel 4(1)(b)- of artikel 3(1)(s)-wysiging reggestel word nie en moet sodanige verband gekanselleer word en tegelykertyd deur 'n nuwe verband met die korrekte bedrae vervang word (West 2008:177; HRO 9 van 2003). Alhoewel die wet nie spesifiek voorsiening maak vir die wysiging van 'n foutiewe koopprys in 'n titelakte nie, word sodanige wysiging wel in die praktyk kragtens die bepalings van artikel 3(1)(v) (*infra*) met voorlegging van die nodige bewyse toegelaat (West 2008:175; HRO 4 van 1956; HRO 7 van 2003).

Ingevolge artikel 17(2)(a),(b) en (c) van die wet vorm die huwelikstatus, hetsy die persoon binne of buite gemeenskap van goedere getroud is, of ongetroud, deel van die omskrywing van 'n persoon. Derhalwe kan artikel 4(1)(b) gebruik word om die foutiewe huwelikstatus van 'n persoon in 'n akte reg te stel, al blyk dit op die oog af dat daar moontlik 'n oorgang van regte is (West 2008:175; HRO 3 van 1994). Daarteenoor, indien 'n persoon sy of haar huweliksgoederebedeling kragtens die bepalings van artikel 21 van Wet op

Huweliksgoedere 88 van 1984 wil wysig, moet die prosedures voorgeskryf in artikels 3(1)(v) (*infra*) of 45*bis*(1A) van die wet toegepas word om die relevante akte te wysig en mag artikel 4(1)(b) nie vir hierdie doel gebruik word nie (*Ex Parte Menzies et Uxor*1993 3 SA 799 (WKK)).

So ook waar die bepalings van ’n ander wet oortree word, soos die Wet op die Onderverdeling van Landbougrond 70 van 1970, kan artikel 4(1)(b) ook nie aangewend word om die huwelikstatus van ’n persoon te wysig nie, omdat dit kan meebring dat meerdere persone strydig met voormelde wet landbougrond kan besit sonder die nodige ministeriële toestemming (West 2008:175; HRO 3 van 1994).

Daar moet ook gewaak word dat waar die huwelikstatus van ’n persoon gewysig word, die geldigheid van ’n bestaande verband nie deur so ’n artikel 4(1)(b)-wysiging in gedrang kom nie, omdat daar byvoorbeeld nie aan die vereistes van artikel 15 van die Wet op Huweliksgoedere voldoen is nie deurdat beide die eggenote nie skriftelik tot die registrasie van die verband toegestem het nie of waar die *de duobus vel pluribus reis debendi*-eksepsie prysgegee is (West 2008:175; HRO 3 van 1994). Indien die geldigheid van ’n bestaande verband wel in hierdie geval geraak word, moet daar liefs ’n plaasvervangende verband gelyktydig met die artikel 4(1)(b)-wysiging geregistreer word.

5.2 Kansellasie van foutiewe titelakte

Indien ’n akte foutiewelik, soos in die onderhawige geval, geregistreer is, kan so ’n akte slegs by wyse van ’n hofbevel ooreenkomstig die bepalings van artikel 6(1) van die wet gekanselleer word. Indien die foutiewe akte dan gekanselleer is, bepaal artikel 6(2) van die wet dat die akte waarkragtens die grond onmiddellik voor die rojering gehou is, herleef en moet die registrateur van aktes die relevante aantekening op die herleefde en gerojeerde akte maak (Nel 1991:19, 92–3). In *Ex parte Raulstone* 1959 4 SA 606 (N) beslis die hof dat artikel 6 ’n hof magtig om nie net ’n titelakte nie, maar ook ’n verband daarkragtens te kanselleer. Indien die foutiewe titelakte betrekking het op grond wat ook met ’n verband beswaar is, kan die hof dus gelas dat sowel die akte as die verband gekanselleer word. Ooreenkomstig die woordomskrywing in artikel 102 van die wet het net ’n hoë hof die bevoegdheid om ’n bevel tot kansellasie van ’n titelakte te gee.

Indien ’n akte deel vorm van ’n stel aktes wat gelyktydig geregistreer moet word en ook so geskakel is en al sodanige aktes per abuis nie gelyktydig deur die registrateur van aktes onderteken word nie, is die registrateur wel bevoeg om die reeds getekende aktes sonder ’n hofbevel te kanselleer mits dit op dieselfde dag geskied (artikel 13(2) van die wet; Nel 1991:93).

Volledigheidshalwe kan gemeld word dat tensy daar ’n terugsessie aan die oorspronklike reghebbende bewerkstellig is, ’n uit-en-uit sessie van ’n beperkte saaklike reg ook nét by wyse van ’n hofbevel gekanselleer mag word (Nel 1991:130). So ook kan ’n serwituut ten gunste van die algemene publiek ook net by wyse van ’n hofbevel gekanselleer word (Nel 1991:217).

5.3 Trefwydte van artikel 3(1)(v)

Artikel 3(1)(v) bepaal dat die registrateur van aktes met inagneming van die bepalings van die wet sodanige aantekeninge op geregistreerde aktes moet maak as wat nodig is om aan die registrasie van sodanige akte of aan die bedoeling van die wet gevolg te gee.

Hierdie artikel word gebruik hoofsaaklik om ’n feitelike gegewe teen ’n titelakte te endosseer en nie soseer om ’n registrasiefout, behalwe in die geval waar die akte ’n foutiewe koopprys weerspieël (sien hier bo), reg te stel nie (West 2008:175). Gevolglik is die aanwendingsveld van artikel 3(1)(v) beperk en is die aangewese bepaling om registrasiefoute reg te stel, vervat in artikel 4(1)(b).

5.4 Regstellingstransport

Indien die verkeerde eiendom, of waar net ’n gedeelte of meerdere gedeeltes van die eiendom, verkeerdelik aan ’n transportnemer getransporteer is, moet sodanige fout by wyse van ’n regstellingstransport reggestel word (Nel 1991:388; Christie 2008:151). Omdat daar in hierdie gevalle gewoonlik ’n oordrag van regte was, kan die fout nie kragtens artikel 4(1) (b) van die wet gerektifiseer word nie (West 2008:176–7; Christie 2008:86). Verder bepaal artikel 16 van die wet dat eiendomsreg van grond net deur middel van ’n transportakte van een persoon na ’n ander oorgedra kan word (Nel 1991:388). Die wet maak egter ook in uitsonderingsgevalle daarvoor voorsiening dat eiendomsreg by wyse van ’n endossement oorgedra kan word (Lötz 1987:67–81; Lötz en Franzsen 1988:217–20). ’n Meevaller is dat geen hereregte in geval van ’n *bona fide*- regstellingstransport betaalbaar is nie (art. 9(2)(i) van die Wet op Hereregte 40 van 1949).

Ten einde ’n regstellingstransport te bewerkstellig, moet al die belanghebbende partye by wyse van beëdigde verklarings bevestig waarom en in watter omstandighede die foutiewe oordrag tot stand gekom het (Nel 1991:389). Indien die betrokke partye nie weet waarom en hoe die registrasiefout ontstaan het nie, moet ook hierdie feit by wyse van beëdigde verklarings en ’n aktevervaardigersertifikaat bevestig word (*ibid*). Daar moet ook toegesien word dat daar aan die formaliteitsvoorskrifte van artikel 2(1) van die Wet op Vervreemding van Grond 68 van 1981 voldoen word.

Volledigheidshalwe kan ook gemeld word dat indien dieselfde eiendom weens ’n dwaling in meer as een persoon se naam geregistreer is, hierdie fout by wyse van ’n sertifikaat van geregistreerde titel kragtens die bepalings van artikel 39 van die wet reggestel kan word en dat geen hereregte op hierdie transaksie betaalbaar is nie (Nel 1991:190; Christie 2008:151).

6. Toepassing van rektifikasiemoontlikhede op *Bester*-saak

Al bogenoemde rektifikasiemoontlikhede kan in ’n mindere of meerdere mate in die *Bester*-saak toegepas word.

Op die oog af lyk dit of ’n regstelling kragtens artikel 4(1)(b) buite die kwessie is, aangesien ’n oordrag van regte ter sprake kan wees. Die feite van die saak getuig egter dat dit nie die

geval is nie, omdat nóg Bester nóg Innova die bedoeling gehad het om eiendomsreg van die restant van erf 3117 Sedgefield oor te dra en te ontvang. Die partye se ware bedoeling was dat net erf 4675 ('n gedeelte van gedeelte 3117) Sedgefield aan Innova getransporteer moet word. Derhalwe het Innova, as gevolg van die toepassing van die abstrakte stelsel, nooit eienaar van die restant van erf 3117 Sedgefield geword nie en sal die regstelling van die beskrywing van die eiendom soos wat artikel 4(1)(b) magtig, geen oordrag van regte meebring nie.

Gevolglik word daar aan al die vereistes van artikel 4(1)(b) voldoen en kan die eiendomsomskrywing in die titelakte van erf 4675 Sedgefield dienooreenkomstig reggestel word. Daarmee saam, en om te voldoen aan artikel 4(1)(b)(iii), naamlik dat waar die fout in meerdere aktes voorkom, die fout in al daardie aktes verbeter moet word, moet die eiendomsomskrywing ook in die verbandakte van Absa verbeter word.

Dit is natuurlik 'n perd van 'n ander kleur as die verkeerde eiendom, byvoorbeeld geheel en al 'n ander erf, aan Innova getransporteer is. In hierdie geval sal die partye se ware bedoeling op die verkeerde feite gebaseer wees en desondanks hierdie dwaling moet die abstrakte stelsel logieserwys eiendomsoorgang van die verkeerde eiendom tot gevolg hê. Daarom sal 'n regstelling kragtens artikel 4(1)(b) weens die oordrag van regte regtens onmoontlik wees. Laasgenoemde fout moet by wyse van 'n regstellingstransport reggestel word.

Daar moet egter in gedagte gehou word dat die feite in die *Bester*-saak deur getoetste getuienis bevestig is en dat die bedoeling van die partye, naamlik dat die restant van erf 3117 Sedgefield nie aan Innova getransporteer moes gewees het nie, met sekerheid in 'n omvattende hofproses vasgestel is. Hierdie is 'n luukse wat nie normaalweg in die praktiese gang van sake vir die registrateur van aktes beskore is nie. Gesien in die lig van die streng verantwoordelikheid wat op die registrateur rus om artikel 4(1)(b) korrek toe te pas, en daarmee saam die beperkte wyse en ongetoetste bewysmateriaal tot sy of haar beskikking, is ek oortuig dat 'n artikel 4(1)(b)-wysiging in die onderhawige geval nie sonder 'n hofbevel haalbaar sou wees nie.

Alhoewel die titelakte van erf 4675 ('n gedeelte van gedeelte 3117) Sedgefield dus met 'n artikel 4(1)(b)-wysiging reggestel kan word, bestaan daar 'n verdere praktiese komplikasie dat die moedertitelakte van erf 3117 Sedgefield na die transportering van die geheel daarvan aan Innova blykens die betrokke titelakte en endossement te dien effekte daarop, 'n uitgediende titelakte geword het. Voormelde endossement boekstaaf dus dat die geheel van erf 3117 Sedgefield, in plaas van erf 4675 ('n gedeelte van gedeelte 3117) Sedgefield, aan Innova getransporteer is terwyl die restant van erf 3117 Sedgefield inderdaad nog deur die moedertitelakte gehou word. Hierdie foutiewe endossement op die moedertitelakte kan egter met 'n artikel 3(1)(v)-aansoek, soos hier bo bespreek, reggestel word ten einde die korrekte en feitelike status van die moedertitelakte te weerspieël.

Daar bestaan ook geen rede waarom die titelakte van erf 4675 ('n gedeelte van gedeelte 3117) Sedgefield nie kragtens artikel 6(1) van die wet gekanselleer kan word nie. Gevolglik sal die moedertitelakte van erf 3117 Sedgefield ingevolge artikel 6(2) herleef en kan die registrasieproses van erf 4675 ('n gedeelte van gedeelte 3117) Sedgefield teoreties van vooraf begin. 'n Praktiese probleem in laasgenoemde geval is dat ook die bestaande

verband ten gunste van Absa gekanselleer moet word (sien *Ex parte Raulstone* hier bo). Aangesien Innova se finansiële omstandighede beroerd was en daar reeds met die likwidasieproses teen Innova begin is, behoort so 'n kansellasie nie juis 'n verbandhouer se belange te bevorder nie. Tog het die verhoorhof in elk geval gelas dat die bestaande verband oor erf 3117 Sedgefield gekanselleer word. Die korrekte bevel sou gewees het dat net die restant van erf 3117 Sedgefield kragtens die bepalings van artikel 56(1) van die wet uit die werking van die verband onthef word, sodat erf 4675 ('n gedeelte van gedeelte 3117) Sedgefield steeds onder verband sou wees.

Aangesien Schmidt, ten spyte van die oordrag van die geheel van erf 3117 Sedgefield aan Innova, steeds eienaar van die restant van erf 3117 Sedgefield gebly het as gevolg van die werking van die abstrakte stelsel, het Innova dus eienaar van net erf 4675 ('n gedeelte van gedeelte 3117) Sedgefield geword. Die eiendomsreg van die restant van erf 3117 Sedgefield was en berus steeds by Schmidt.

Soos hier bo bespreek, is net die ware eienaar, uit hoofde van die *nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse haberet*-reël, regtens bevoeg om eiendomsreg aan 'n derde oor te dra, indien daar natuurlik ook aan al die ander vereistes vir eiendomsoordrag, soos hier bo uiteengesit (paragraaf 4.1), voldoen is. Omdat Innova nooit eienaar van die restant van erf 3117 Sedgefield geword het nie, kan Innova dus nie eiendomsreg daarvan aan enige derde, insluitende Schmidt, oordra nie. Die logiese gevolg hiervan is dat Innova nie regtens in staat is om transport (lewering) van die restant van erf 3117 Sedgefield aan Schmidt of enige ander derde te gee nie. Gevolglik kan die onderhawige registrasiefout nie by wyse van 'n regstellingstransport gerektifiseer word nie. Vir laasgenoemde doel sou Innova 'n sertifikaat van geregistreerde titel kragtens artikel 43 van die wet vir erf 4675 ('n gedeelte van gedeelte 3117) moet uitneem en gelyktydig daarmee die restant van erf 3117 Sedgefield, waarvan Innova nooit eienaar is of was nie, aan Schmidt moet teruggetransporteer het, 'n eiendom waarvan Schmidt deurentyd eienaar gebly het.

7. Slot

Die *Bester*-beslissing het behoorlik 'n vet knuppel in die aktes-hoenderhok gegooi.

Die onmiddellike reaksie was dat die fout nie by wyse van artikel 4(1)(b) reggestel kan word nie, omdat dit 'n oordrag van regte tot gevolg sou bring. Derhalwe was die algemene standpunt dat 'n regstellingstransport of 'n artikel 6-kansellasie aangewend moet word om die komparant se brouwerk reg te maak. Soos hier bo gemotiveer, is ek van mening dat die hoogste hof van appèl se beslissing korrek is en onderskryf ek dit heelhartig.

Dit is interessant dat by nagaan van die betrokke foutiewe titelakte (T83243/2005) van erf 3117 Sedgefield, en ten spyte van 'n hofbevel wat 'n artikel 4(1)(b)-wysiging soos volg magtig, synde dat "[t]ransportakte T38243/2005 gerektifiseer word deur die beskrywing van die eiendom wat oorgedra word op bladsy 2 daarvan te vervang met die volgende beskrywing: Erf 4675 ('n gedeelte van Erf 3117) Sedgefield", die regstelling by wyse van 'n oordrag van die restant van erf 3117 Sedgefield van Innova aan Schmidt deur 'n transportakte (T16413/2013) kragtens die bepalings van artikel 33 van die wet bewerkstellig is. Artikel 33 magtig die registrasie van 'n titelakte deur 'n ander prosedure as die gewone.

Die registrateur van aktes was nie by magte om laasgenoemde prosedure te volg nie, omdat die *nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse haberet*-reël so 'n oordrag, om die redes hier bo uiteengesit, regtens onmoontlik maak en 'n hofbevel om die artikel 4(1)(b)-roete te volg blatant verontagsaam is.

Ten slotte verwys ek na appèlregter Harms se opmerking in *Oriental Products (Pty) Ltd v Pegma 178 Investments Trading CC* 2011 2 SA 508 (HHA), waar hy bevestig dat alhoewel die algemene publiek daarop geregtig is om op die akkuraatheid van die akteregistrasiestelsel staat te maak, hierdie stelsel nie waarborg dat enige geregistreerde reg (titel) wat daarkragtens opgeteken is, inderdaad regtens bestaan nie. Gelukkig bestaan daar die nodige meganismes om 'n komparant en die aktekantoor se brouwerk reg te maak.

Bibliografie

Badenhorst, P.J., J.M. Pienaar en H. Mostert. 2006. *Silberberg & Schoeman's The law of property*. 5de uitgawe. Durban: LexisNexis.

Christie, J.O. 2008. *Conveyancing practice guide*. Durban: LexisNexis.

Joubert, W.A. (red.). 2002. *The law of South Africa* (*LAWSA*). 1ste heruitgawe. Durban: Butterworths (Lexis Nexis).

Kerr, A.J. 2004. *The law of sale and lease.* 3de uitgawe. Durban: LexisNexis.

Lötz, D.J. 1987. Lewering van onroerende goed in die Suid-Afrikaanse reg: 'n Kritiese vergelyking tussen oordrag by wyse van endossement en by wyse van transportakte. Ongepubliseerde LLM-verhandeling, Universiteit van die Witwatersrand.

Lötz, D.J. en R.C.D. Franzsen. 1988. Oordrag van onroerende goed by wyse van endossement en by wyse van transportakte: 'n Kritiese vergelyking. *De Jure,* 2(21):201–20.

Nel, H.S. 1991. *Jones: Conveyancing in South Africa*. Kenwyn: Juta.

Sonnekus, J.C. en J.L. Neels. 1994. *Sakereg vonnisbundel*. 2de uitgawe. Durban: Butterworths.

Ulpianus. *Digesta* 50.17.54.

Van der Merwe, C.G. 2002. In Joubert (red.) 2002.

Voet, J. 1778-1780. *Commentarius ad pandectas*: Halle. Vertaal deur P. Gane, 1955: *The selective Voet*. Londen: Butterworth.

West, A. 2008. *The practitioner's guide to conveyancing and notarial practice*. Pretoria: L.E.A.D.