

Wanneer verjaar 'n reg op 'n deurgangspad?

INLEIDING

In ons reg word daar onderskei tussen uitwissende verjaring en verkrygende verjaring.

Voorbeelde van verkrygende verjaring is waar 'n grondeienaar (en diese voorganger in titel, waar van toepassing) vir 'n tydperk van 30 jaar oor sy buurman se plaas ry ten einde by die provinsiale pad uit te kom. Die algemene vereistes is dat die reg openlik, sonder geweld en sonder toestemming uitgeoefen word. Na die 30 jaar vestig daar dan 'n reg van weg deur verkrygende verjaring ten gunste van die heersende eiendom. Dit is 'n vorm van 'n serwituut wat dan ook teen die transportakte van die eiendom geregistreer kan word. Sodanige registrasie is egter nie 'n geldigheidsvereiste nie. 'n Serwituut kan dus deur verjaring ontstaan en is afdwingbaar al is daar nie so 'n voorwaarde in die titelakte nie.

Uitwissende verjaring, aan die anderkant, is weer relevant waar die reg van weg, wat in die transportakte geregistreer is, vir 'n ononderbroke tydperk van 30 jaar nie uitgeoefen word nie.

FEITE

Die saak van Kruger v Joles Eiendomme (Pty) Limited and Another handel oor uitwissende verjaring.

Die eiser en verweerder is eienaars van aangrensende eiendomme met woonhuise in Stellenbosch. Tussen die twee eiendomme is daar 'n deurgang wat as 'n serwituut op albei se transportaktes geregistreer is.

Die probleem het voortgespruit uit die dubbelsinnige bewoording van die serwituut in die transportaktes. Die relevante paragraaf het slegs bepaal dat die deurgang sal wees vir die gemeenskaplike gebruik van die twee eiendomme.

Uit die getuienis het dit geblyk dat die okkupeerders van die verweerder se eiendom wel van tyd tot tyd die deurgang gebruik het om byvoorbeeld by

rioolpype uit te kom vir die skoonmaak daarvan. Hulle het dit egter nie gebruik as 'n deurgang na die agterste gedeelte van die eiendom nie. Die eiser se argument was dat die serwituut een was om deurgang vir die verweerder na die agterste gedeelte van die eiendom te gee. Deurdat die okkupeerders van die verweerder die deurgang vir ander doeleindes aangewend het, is die serwituutregte volgens die eiser dus nie uitgeoefen vir 'n tydperk van 30 jaar nie.

Die Hooggeregshof het die eiser se argument verwerp. Hy appelleer egter toe na die Hoogste Hof van Appèl, wat weer sy argument aanvaar het.

Die Hoogste Hof van Appèl beklemtoon, met verwysing na die Romeins-Hollandse skrywer, Voet, die volgende belangrike beginsel, naamlik dat 'n grondeienaar as uitgangspunt sonder enige beperkings van sy bure sy eiendomsreg kan uitoefen. Enige serwitute, wat 'n beperking op hierdie eiendomsreg daarstel, moet dus beperkend uitgelê word waar die bewoording daarvan dubbelsinnig is. Verder wys die hof uit dat getuienis oor die omringende omstandighede tydens die sluiting van die ooreenkoms in aanmerking geneem mag word ten einde die gemeenskaplike bedoeling van die partye te bepaal. In hierdie saak was daar egter geen sodanige getuienis beskikbaar nie en kom die hof dus tot die gevolgtrekking dat slegs die voormelde beperkende uitlegreël relevant is.

Aangesien die reg van deurgang na die agterste gedeelte van die eiendom dus sedert 1966 nie uitgeoefen is nie, beslis die hof dat die serwituut ingevolge artikel 71 van die Verjarings Wet, 68 van 1961 verjaar het.

AFSLUITING

Behalwe dat hierdie saak weer die interessante beginsels van toepassing op uitwissende verjaring illustreer, is dit ook 'n voorbeeld van die belangrikheid van behoorlike bewoording van die terme en voorwaardes van serwituutooreenkomste en ander kontrakte. Indien die titelvoorwaarde behoorlik bewoord was sou hierdie hofsaak nooit plaasgevind het nie.