

**TYDSKRIF
VIR DIE
SUID-AFRIKAANSE
REG**

**JOURNAL OF
SOUTH AFRICAN LAW**

2025 · 2

TYDSKRIF VIR DIE SUID-AFRIKAANSE REG

Journal of South African Law

ARTIKELS

<i>Flemming</i> : Tacit terms versus non-agreed obligations.....	231
<i>Van der Merwe</i> : Expansion of a sectional title section onto the common property on which the owner has a registered garden exclusive use area.....	247
<i>Van Niekerk</i> : The link between over-indebtedness and mental health: a South African legal perspective.....	263
<i>Takaedza</i> : A balancing of interests: financial inclusion, the fight against money laundering and terrorism financing, and the role of banks.....	281
<i>De Wet</i> : Void post-liquidation dispositions by companies and the validation of such dispositions in terms of section 341(2) of the Companies Act 61 of 1973.....	298

AANTEKENINGE

Aanwasdeling en trustbates – Sonnekus.....	317
The National Credit Act 34 of 2005 and the registrar of the high court – Singh.....	339

REGSPRAAK

The test for leave to appeal under section 17(1)(a)(i) of the Superior Courts Act 10 of 2013 – Van Loggerenberg and Vivian.....	349
Bureaucratic and judicial interpretation of pollution command-and-control mechanisms: was <i>Calderys South Africa (Pty) Ltd v Member of Executive Council Gauteng Department of Agriculture and Rural Development</i> ((21/58720) 2024 ZAGPJHC 53 (23 January 2024)) a missed opportunity? – Hall.....	358
Die fidisiere plig in Suid-Afrika: 'n vierkantige pen in 'n ronde gat? – Nel.....	368
A reflective assessment of “the contract of employment in the time of the coronavirus” – Van Eck and Van Staden.....	377
Historical mine dumps: <i>melius est petere fontes quam sectari rivulos!</i> – Badenhorst.....	391
Prescription of legal professional negligence claims: trailblazing or leading up the garden path of The Prescription Act? – Joubert.....	401
Deeltitels en sommige van die gevolge van die weglaf van die reghebbende eienaar – Sonnekus en Schlemmer.....	411

BOEKBESPREKINGS

G Devenish: <i>Devenish on Interpretation – Statutory Interpretation Volume 1</i> by Van Staden.....	433
J Grogan: <i>Collective Labour Law</i> by Van Staden.....	435
J Grogan: <i>Employment Rights</i> by Van Staden.....	437



- Die Tydskrif vir die Suid-Afrikaanse Reg staan onder beheer van die Fakulteit Regsgeleerdheid van die Universiteit van Johannesburg.
- ISSN 0257-7747
- Ten volle geakkrediteerde tydskrif by Dept van Onderwys (DOE) *Social Sciences Citation Index (SSCI) Web of Science (WoS)* and *Scopus* accepted accredited journal
- Redaksie: J C Sonnekus BA LLB LLM LLD (redakteur) S F du Toit BA LLB LLD K E van der Linde BLuris LLB BA Hons LLM LLD C F Hugo BA (Regte) LLB LLM LLD M M Watney BA LLB LLM LLM LLD R Laubscher BCom LLB LLM LLD M L du Preez BA LLB LLM C H MacKenzie BA (Hons) MA PhD (taaladviseur)
- Redaksionele advieskomitee: Nasionaal – sy ed regter J C Kriegler; sy ed appèlregters F R Malan; R W Nugent en N P Willis; sy ed regter D H van Zyl; proff D van der Merwe en M F B Reinecke. Internasionaal – Proff V Sagaert (Leuven); M Martinek (Saarbrücken); W J Zwalve (Leiden).
- Redaksie-adres: Fakulteit Regsgeleerdheid, Universiteit van Johannesburg Posbus 524 Auckland Park 2006 Suid-Afrika/Editorial address: Faculty of Law University of Johannesburg PO Box 524 Auckland Park 2006 South Africa – Telefax (011) 559 2049.
- Uitgewer: JUTA Law – Kaapstad – Claremont – Johannesburg.
- Uitgewersadres: Posbus 24299, Lansdowne, 7779 Suid-Afrika – Telefaks (021) 659 2360. Publisher's address: PO Box 24299, Lansdowne, 7779 South Africa – Telefax (021) 659 2360.
- Hierdie tydskrif verskyn in Februarie, Mei, Augustus en November van elke jaar. 'n Register vir elke jaar word die daaropvolgende jaar versend.
- 2025 intekengeld: inskrywings deur agente of boekwinkels: R2 188,00 (BTW ingesluit)
- Drukker: DJE Flexible Print Solutions.

al (eds) *Fundamental Principles of Civil Procedure* (2015) 180, HCR 18(4)). In the *Le Roux* case, this is referred to as “the spectrum of the minimum facts” (par 66). The appellants’ second claim in the high court was based on damages arising from a breach of mandate by their legal practitioner. It is an implied term of the agreement between legal practitioner and client that the legal practitioner will exercise the skill, knowledge and diligence expected of an average legal practitioner (*Honey and Blanckenberg v Law* 1966 2 SA 43 (R) 46E-F). The client must prove a) the mandate, b) its breach, c) negligence, d) damages and e) that the damages were in the contemplation of the parties when the contract was concluded (*Harms Amler’s Precedents of Pleadings* (1989) 39). It is submitted that the appellants in the *Le Roux* case were able to do so only after November 2007, and this is when prescription should start to run.

5 Conclusion

The various judgments in the *Le Roux* case address an issue that causes disparity amongst even the most experienced of legal thinkers – constitutional court judges. Other judgments referred to in the *Le Roux* case have also resulted in split judgments, for instance the *Truter* case. In the *Le Roux* case the majority judgment has created new law by introducing an exception to the general rule that always applied to prescription, namely that knowledge of a fact triggers prescription whereas knowledge of a legal conclusion is irrelevant to prescription. This exception applies only in matters where an action involves professional negligence by a legal practitioner, and when the legal conclusion is necessary to complete the minimum knowledge required to institute a claim. This note suggests that this nuanced carve out from the general rule is not elegant law-making and that it was in any event unnecessary when the desired result could have been achieved by applying the general rule to the facts of the matter. For the reasons set out above, the appellants did not have factual knowledge of their non-compliance with section 2(1) of Act 68 of 1981, nor could they have been expected to have had this knowledge.

YVETTE JOUBERT
University of Johannesburg

DEELTITELS EN SOMMIGE VAN DIE GEVOLGE VAN DIE WEGVAL VAN DIE REGHEBBENDE EIENAAR

Harbour Terrace Body Corporate v Minister of Public Works 2025 1 SA 191 (WKK)

SUMMARY

SECTIONAL TITLES AND SOME OF THE CONSEQUENCES WHEN THE REGISTERED OWNER OF A UNIT DISAPPEARS AS LEGAL SUBJECT

A unit in a registered sectional titles scheme is classified as an independent thing that can be the object of real rights. The legislature regulates in detail the legal principles applicable when *eg* a flat in an existing apartment building becomes a “unit” or “section” when the building is subsequently registered as a sectional title scheme. However, no provision is made for a reversal of the legal position relating to a single unit apart from the rest of the units in a building, when the building is no longer to be

considered as a sectional title scheme and the unit reverts back to its original status of a flat forming part of the erf on which the apartment building had been constructed. The legislature merely provided for the regulation of all interests involved should the scheme be terminated after *eg* the demolition or destruction of the building encompassing the scheme.

The status of a thing as potential independent object of a real right does not depend on the existence of a legal subject as holder of the real right with the particular thing as object. This is evidenced in Roman-Dutch law and most Continental European legal systems sharing the same Roman law principles by the acknowledgment of the category of things as *res derelicta*. In the absence of a legal subject having acquired a real right over the thing after meeting all the requirements for the acquisition of a real right, no real right exists regarding such thing, however, the status of the abandoned thing as *res derelicta* is unaffected. *Res derelicta* belongs to the category of *res nullius* and any legal subject can, by meeting the requirements of *eg occupatio* acquire an original “new” real right of ownership over that object. South African law never received any of the feudal norms that were founded on the *regalia* of the Middle Ages governing feudal law, as part of Roman-Dutch common law. Consequently, the state does not have an automatic entitlement to all *res derelictae* under the term *bona vacantia*.

These inherent principles of South African property law also apply to juristic persons as holders of real rights because the principles of property law are not replaced by a secondary set of property law principles merely because the subject of a subjective right is a juristic and not a natural person.

In the *Harbour Terrace Body Corporate* case a company SD, the registered holder of the real rights of ownership and all the encompassing entitlements of unit 57 in a sectional title scheme, was deregistered in 2007. It consequently lost its legal personality and independent existence as a juristic person. Irrespective of this, the deregistered company remained reflected as the owner of the unit in the deeds register. Some of the different aspects involved in this scenario are discussed against the background of the submitted fact that it is unjustified to assume that South African law must be the same as English law and consequently to presume that the state acquired the property rights of the deregistered company *ex lege* as *bona vacantia* to the exclusion of the shareholders who are entitled to an aliquot share in the distribution of the surplus assets of the erstwhile company. Had the state indeed acquired the real rights in 2007, it should also be liable for payment of all the levies due since.

1 *Inleidend – enkele premisse*

Sedert juriste konsekwent met die grondliggende beginsels van die privaatreëg soos gebaseer op die Romeinse reg omgaan, het etlike grondwaarhede dermate geëyk geraak dat geen regdenkende juris daarvoor hoef te tob nie. So word aanvaar dat behoudens statutêre nuutreëling, ’n grondstuk soos ’n afgebakende erf en alles wat daaraan duursaam verbind is ’n enkele saak as objek van een saaklike reg (eiendomsreg) vorm – *superficies solo cedit / omne quod implantatur solo cedit* (Gaius *Inst* 2 73; *D* 39 2 9 2; De Groot *Inleidinge* 2 10 9; Voet 41 1 25; *Secretary for Lands v Jerome* 1922 AD 103 105; Van der Merwe *Sakereg* (1989) 99 n 60 244 ev). Behoudens voldoening aan die vereistes van die Wet op Deeltitels 95 van 1986 en tans die *Sectional Titles Schemes Management Act* 8 van 2011 (wat slegs op Engels afgekondig is), kan geen saaklike reg gevolglik gevestig word op byvoorbeeld ’n woonstel op die tiende verdieping in ’n woonstelgebou wat nie as ’n deeltitelskema geregistreer is en die woonruimte daarvolgens as ’n eenheid erken word nie. Selfs ’n geregistreerde langtermynhuur ten aansien van so ’n woonstel verander niks aan die feit dat daardie huurder slegs ’n vorderingsreg en geen saaklike reg ten aansien van die woonstel het nie want die woonstel wat nie deel van ’n geregistreerde deeltitelskema is nie, is geen selfstandige regsobjek nie. Aangesien Wet 8 van 2011 pas op 7 Oktober 2016 in werking getree het, vind die ou Wet op Deeltitels in die *Harbour Terrace*-saak onder bespreking toepassing.

Hoewel uitvoerig in wetgewing voorsiening gemaak is vir die omskakeling van ’n tradisionele huurwoonstel in ’n normale woonstelgebou na ’n eenheid in ’n geregistreerde deeltitelskema, soos trouens ook vir ’n aandeelblokskema, word in beginsel geen voorsiening gemaak vir die omgekeerde proses nie. ’n Eenheid wat as sodanig ingevolge die toepaslike wet geregistreer is, behou die selfstandige saakstatus totdat die skema tenietgaan byvoorbeeld omdat die gebou waarin die

eenheid gesetel is, afgebreek is of ineengestort het en nie in die onbeskadigde toestand herstel kan word nie. 'n Blote verandering in die gebruik van 'n eenheid of 'n deel van die gebou waartoe dit behoort, bring geen verandering in die status van die eenheid as selfstandige regsobjek mee nie. 'n Eenheid in 'n tyddeelskema wat gebaseer is op 'n deeltitelskema wat die kompleks bestuur, kan ook nie deur 'n besluit van die skemabestuur van status verander en voortaan iets anders word net omdat tyddeling in daardie deel van die kus nie meer populêr is nadat 'n plakkerskamp daarnaas gevestig is en geen kopers vir die ongewenste tyddeelvoordele meer gevind kan word nie. (Sien die bespreking deur Sonnekus van die gewig wat aan die vereiste van “eenparige besluite” geheg moet word waar gevestigde vermoënsbelange van reghebbendes gevaar mag loop om geminag en verdring te word deur 'n blote of selfs 'n spesiale meerderheid in Van der Merwe en Sonnekus II *Sectional Titles, Share Blocks and Time-Sharing* (2025) par 8.9 “Termination”.) By die potensiële onteiening sonder vergoeding van 'n eenheidseienaar se belange kan dit nie die wetgewer se bedoeling wees dat die gekwalifiseerde inhoud van minstens 80 persent aan die vereiste van “eenparigheid” gegee word nie en beteken die wetgewer se vereiste van “eenparigheid” inderdaad wat dit sê – 100 persent van alle eenheidseienaars. (Sien a 1(3)(c) van die Wet op Deeltitels saamgelees met a 17 van die *Sectional Titles Schemes Management Act* tav die omskrywing van 'n eenparige besluit in a 1(1) van die wet – “unless the context otherwise indicates”. Dit dui daarop dat indien die konteks waarbinne die vereiste van eenparigheid uitgelê moet word, behels die onteiening van 'n eenheidseienaar se vermoënsreg, is die afgewaterde inkleding van minstens 80 persent nie toepaslik nie en val die klem op die verstekbetekenis van *alle* reghebbendes.)

Net so min as wat die regstatus van 'n grondstuk as selfstandige saak en regsobjek verander omdat die regsobjek wat die eienaar daarvan was te sterwe gekom het, verander die status van 'n eenheid omdat die reghebbende deeltiteleienaar ophou om 'n selfstandige regsobjek te wees soos met die afsterwe van die eienaar. Selfs 'n willekeurige abandonnering van die eiendomsreg op 'n saak verander nooit die status van die saak as regsobjek nie en daarom kan 'n *res derelicta* as *res nullius* deur *occupatio* 'n bate van 'n nuwe eienaar word.

Indien die eienaar van die eenheid 'n regspersoon soos 'n maatskappy is, verander dié feit niks aan die onderliggende sakeregtelike beginsels nie. Indien die regspersoon tot sy einde kom en sy regsobjektiwiteit verloor, kom die eenheid as objek van die vermoënsreg nie plotseling tot 'n einde nie, maar word daarvoor beskik ooreenkomstig die uitgekristalliseerde regsreëls soos ook die geval is by die dood van 'n natuurlike persoon as reghebbende. In laasgenoemde geval beheers die norme van die erfreg die lotgevalle van die vermoënsregte as bates van die afgestorwene. Weliswaar vlieg die vermoënsregte van die afgestorwe reghebbende nie magies na die boedels van die erfregtelike bevoordeeldes nie (*Greenberg v Estate Greenberg* 1955 3 SA 361 (A) 364G-H; *Cilliers NO v Kuhn* 1975 3 SA 881 (NK) 886A-D; Van der Merwe en Rowland *Die Suid-Afrikaanse Erfreg* (1990) 12; Hofmeyr, Paleker en Farlam *Corbett, Hahlo, Hofmeyr and Kahn The Law of Succession in South Africa* (2022) 22-23 en 237-239). Daar word aanvaar dat die bevoordeeldes met *delatio* van die voormalige reghebbende 'n gevestigde vorderingsreg met *dies cedit* verkry teen die meester/eksekuteur wat met nakoming van al die beredderingsformaliteite en -vereistes die resterende bates ooreenkomstig die likwidasië- en distribusierekening eventueel aan die erfregtelike reghebbendes moet oordra (sien die Boedelwet 66 van 1965). Sodoende word aan die gevestigde prestasieverpligting ter vereffening van die vorderingsreg van iedere reghebbende na *dies venit* voldoen.

Omdat daar vir geen sekonde na die afsterwe van die regs subjek sprake was van 'n heerlose bate nie, kom die Romeinsregtelike norme om *bona vacantia* by verstek nie ter sprake nie. Die meester/eksekuteur tree met die dood van die afgestorwe reghebbende van regsweë in die skoene van die voormalige reghebbende en die vorderingsregte van die erfregtelike reghebbendes het met *dies cedit* reeds *ex lege* teen die meester/eksekuteur gevestig. Van *bona vacantia* sal slegs sprake wees indien in 'n buitengewone geval na dertig jaar dit steeds onmoontlik is om die erfregtelike bevoorreedes te identifiseer. In laasgenoemde geval word nie ontken dat daar met toepassing van die gevestigde erfregnorme natuurlik iewers erfregtelike verwante moet wees selfs indien ter identifisering van diegene deur al die derduisende parentele tot by Adam en Eva teruggewerk moet word nie, maar bloot prakties bevind is dat dit in dertig jaar nie moontlik is om dit suksesvol te doen nie. In belang van regsekerheid vind die norme van *bona vacantia* dan toepassing.

“Enige geld in die voogdyfonds (ongegag of daardie geld voor of na die inwerkingtreding van hierdie Wet in daardie fonds gestort is) wat die daarop geregtigde persoon nie opgeëis het nie vir 'n tydperk van dertig jaar vanaf die datum waarop hy geregtig geword het om daardie geld op te eis, word aan die Staat verbeur” (a 92 van die Boedelwet 66 van 1965 en sien Bouwer *Die Beredderingsproses van Bestorwe Boedels* (1967) 594-595).

Ook indien 'n bevel van vermoede van dood deur die hof uitgevaardig word, vind die norme van die erfreg toepassing ten opsigte van die beskikking oor die bates van die regs subjek wat vermoedelik dood is (*Dempers and Van Ryneveld v SA Mutual Life Assurance Society* (1908) 25 SC 162 173; *Ex parte Holden* 1954 4 SA 128 (N); *Ex parte Britz* 1957 4 SA 37 (T); *Greyling NO v Greyling NO* 1978 2 SA 114 (T) 119D; *Kakuva v Minister van Polisie* 1983 2 SA 684 (SWA) 687D; *Ex parte Pieters* 1993 3 SA 379 (D); *Ex parte Stoter* 1996 4 SA 1299 (OK) 1301A-D; Jamneck, Rautenbach, Paleker, Van der Linde ea *Erfreg in Suid-Afrika* (2012) 17-18; a 1 van die Wet op die Ontbinding van Huwelike by Vermoede van Dood 23 van 1979). Sodanige bevel is onderworpe aan die ontbindende voorwaarde dat sou die persoon wat luidens die bevel dood gewaan is later tog nog lewend opduik, word met terugwerking die *status quo ante* herstel. Dan word alle vermoënsregte wat ter uitvoering van die erfregtelike norme verskuif is, met terugwerking outomaties weer geag steeds deel van die boedel van die reghebbende te wees en beskik hy oor alle remedies met inbegrip van ongegronde verryking om enige gevolgskaade wat hy gelyk het van die ongegrond verryktes verhaal te kry. By nabaat staan immers vas dat die vermoënsverskuiwings wat hulle toegeval het, *sine causa* was.

In die geval van 'n regspersoon wat tenietgegaan het, word die beskikking oor die resterende bates van die voormalige regspersoon beheers deur die regsnorme waarkragtens die bepaalde regspersoon erken is.

'n Maatskappy word in die Suid-Afrikaanse reg soos in die gemenerereg erken as 'n regspersoon met aandeelhouders en verskil in hierdie opsig van byvoorbeeld 'n stigting wat 'n regspersoon sonder lede is. Een van die bondel vorderingsregte wat 'n aandeelhouer kragtens sy aandeelhouding van meet af geniet, is sy reg by verstek om by die eventuele tenietgaan van die maatskappy *pro rata* kragtens sy insette as aandeelhouer te deel in enige resterende bates van die voormalige maatskappy nadat alle skuldeisers van die voormalige maatskappy se vordering bevredig is soos gedoen is in *Ex parte Liquidators Lime Products (Pty) Ltd* (1942 CPD 402 403). Die aanbeveling van die Van Wyk de Vries Kommissie destyds dat die voormalige aandeelhouders na die ontbinding en tenietgaan van die voormalige regspersoon in hul persoonlike hoedanigheid as geassosieerde persone intree in die regte en verpligtinge van die voormalige regspersoon, het naatloos by die onderliggende

beginsel van die gemeenregtelike verenigingsreg aangesluit (*Commission of Enquiry into the Companies Act (Main Report)* (1970) 517-521; Cilliers en Benade *Maatskappyereg* (1982) 673-679).

Anders as in die Engelse reg of die daarmee verwante reg in sommige Amerikaanse deelstate met die daarin gevestigde verdraaide opvattinge oor *bona vacantia* en *escheat* en die gevolglike aanspraak van die staat (of die kerk indien nie meer die kroon nie) op alle heerlose sake en ook op resterende bates van 'n voormalige maatskappy, kan daar in die Suid-Afrikaanse reg kragtens die norme van die sakereg nooit sprake wees van heerlose bates wat aan 'n voormalige maatskappy behoort het nie. Dit is wel wat die Engelse *Companies Act, 2006* bepaal:

- “(1) When a company is dissolved, all property and rights whatsoever vested in or held on trust for the company immediately before its dissolution (including leasehold property, but not including property held by the company on trust for another person) are deemed to be *bona vacantia* and —
- (a) accordingly belong to the Crown, or to the Duchy of Lancaster or to the Duke of Cornwall for the time being (as the case may be), and
 - (b) vest and may be dealt with in the same manner as other *bona vacantia* accruing to the Crown, to the Duchy of Lancaster or to the Duke of Cornwall” (a 1012(1) van die *Companies Act, 2006* – ons kursivering).

In hierdie opsig verskil die Suid-Afrikaanse regsposisie dus radikaal van dié in die Engelse reg en daarmee verwante regstelsels en durf die Engelse reg nie klakkeloos as navolgingswaardige voorbeeld aangegryp te word nie. (Sien oor die posisie in meerdere Amerikaanse deelstate Sentell *A Study of Escheat and Unclaimed Property Statutes* (1962) 7-93; Gregory “Unclaimed property and due process: justifying ‘revenue raising’ modern escheat” 2011 *Michigan Law Review* 319-344.) Hoewel die Latynse begrip *bona vacantia* in sowel die Engelse reg as die Suid-Afrikaanse gemeneereg benut word, verskil dit inhoudelik wesenlik en kan die begrip nie as 'n vervalste paspoort gebruik word om dit op die hantering van bates van 'n gederegistreerde maatskappy in die Suid-Afrikaanse reg toe te pas asof die Engelse reg toepaslik is nie. Terwyl die Engelsregtelike *bona vacantia*-leer in die algemeen direk terug te voer is na die koninklike prerogatiwe ontleen aan die *Prerogative Act* van 1324, het daardie wet nooit deel van die Suid-Afrikaanse reg geword nie. Die verwysing na *bona vacantia* in samehang met bates van 'n gederegistreerde maatskappy kom in die Engelse reg egter nie eens uit daardie 1324-wet nie, maar wel uit die voorlopers van artikel 354 van die *Companies Act* van 1948. (Sien a 296 van die *Companies Act, 1929* wat weer volg op die herroeping van die *Bubble Companies Act* van 1720 in 1825 – Blase *Das Heimfallrecht der englischen Krone* (1965) 57-59.) Ook daardie wet was nooit deel van die Suid-Afrikaanse reg nie.

In teenstelling met die posisie in die Engelse reg word die regsnorme van toepassing op leenregtelike *regalia* in die Vastelandse regstelsels direk herlei na 'n *Weistum* van Frederik Barbarossa I, keiser van die destydse Heilige Romeinse Ryk, se Ryksdag wat te Roncaglia gehou was van 11-16 November 1158. Daardie norme soos ook die res van die Middeleeuse leenheerstelsel het egter nooit deel van die geresipieerde Romeins-Hollandse gemeneereg geword wat in Suid-Afrika geld nie. (Sien oor die toepaslike historiese gegewens wat nie hier nogeens herhaal word nie Sonnekus “Enkele opmerkings na aanleiding van die aanspraak op *bona vacantia* as sogenaamde regale reg” 1985 *TSAR* 121 126 ev en die bronne daar vermeld; Maczewski “Der Ronkalische Landfriede und das Stadtrecht im 12. Jahrhundert” 1999 *Concilium Medii Aevi* 59-69; Dendorfer “Roncaglia – der Beginn eines lehnrechtlichen Umbaus des Reiches?” in Burkhardt, Metz, Schneidmüller en Weinfurter *Staufisches Kaisertum im 12. Jahrhundert. Konzepte – Netzwerke*

– *Politische Praxis* (2010) 111-132; Krupowicz “Der Ansatz von herrenlosen Grundstücken im polnischen Recht – Wirklichkeit oder Fiktion?” *Osteuropa: Fragen zur Rechtsentwicklung im Mittel- und Osteuropa sowie den GUS-Staten* (2023) 148-159 en die uitvoerige gesag daar vermeld.) Daar is dus geen aanknopingspunt in die gemenerereg om ten aansien van ’n voormalige regs persoon wat om welke rede ook sy regs subjektiwiteit verloor het, met ’n beroep op daardie *regalia* te beweer dat die staat kragtens die norme van *bona vacantia* in die skoene tree ten aansien van alle bates van die voormalige regs persoon nie. (Sien oa Delpont (red) ea *Henochsberg on the Companies Act 71 of 2008* (uitg 35 Okt 2024) 332 (22A), 332 (25), 332 (26) en 332 (28D) en die verwysings daar vermeld. In die laasgenoemde verwysing word verkeerdelik beweer dat ’n persoonlike diensbaarheid ’n persoonlike reg is: “the holder of a personal right (servitude)” – dit is dit juis nie want persoonlike diensbaarhede is beperkte saaklike regte en geen vorderingsregte nie.)

Anders as die opvolgende Engelse maatskappywette het die Suid-Afrikaanse maatskappywette sedert van die eerste weergawes hier te lande van vóór Uniewording (bv die Transvaalse Maatskappywet 31 van 1909) soos ook in die latere Maatskappywette 61 van 1973 of 71 van 2008 geen voorsiening gemaak vir die vestiging van bates van ’n gederegistreerde maatskappy as *bona vacantia* in die staat nie. Die talle verwysings in regspraak waarin klakkeloos aanvaar is dat ’n analoë regsposisie as in Engeland hier te lande geld, is ongefundeerd en ondanks die meervoudige napraat daarvan, steeds onjuis. Die gereelde herhaling van ’n onjuistheid verander nie die waarheidsgehalte van die stelling nie en daar is nie deurgaans in latere uitsprake daarop gelet dat in van die ouer uitsprake waarop gesteun word, soos *Ex parte The Government* (1914 TPD 596 597), die tersake gederegistreerde maatskappy slegs in Engeland geregistreer was en daarom Engelse reg toepaslik was nie. (Sien bv *Ex parte Spangenberg* (1907) 24 SC 288 289; *Estate Baker v Estate Baker* (1908) 25 SC 234 242; *Ex parte Sprawson (In re Hebron Diamond Mining Syndicate Ltd)* 1914 TPD 458 461; *Ex parte The Government* 1914 TPD 596; *Sanlam v Rainbow Diamonds (Edms) Bpk* 1982 4 SA 633 (K); *Rainbow Diamonds (Edms) Bpk v Sanlam* 1984 3 SA 1 (A); *R Miller v NAFCO Investment Holding Co Ltd* 2010 6 SA 390 (HHA) par 11; *Peninsula Eye Clinic (Pty) Ltd v Newlands Surgical Clinic (Pty) Ltd* 2012 4 SA 484 (WKK) par 5 en 26; *Newlands Surgical Clinic (Pty) Ltd v Peninsula Eye Clinic (Pty) Ltd* 2015 4 SA 34 (HHA) 42H-I; *Luckytso Transport and Construction CC v ABSA Bank Limited* (15438/2014) 2015 ZAGPPHC 29 (30 Jan 2015) par 8; *ZNK Investments CC v Luckytso Transport and Construction CC* (328/2016) 2017 ZASCA 20 (24 March 2017).) Ook die vaste oortuiging van waarnemende regter Rogers in *McKersie v SDD Developments (Western Cape) (Pty) Ltd* verander niks aan die onjuistheid van die aanname nie:

“The applicant’s submission that the property owned by SDD at the time of its deregistration devolved on the company’s members and not the state is plainly wrong. If a company ceases to exist by virtue of deregistration, its property is vested in the state as *bona vacantia*” (2013 5 SA 471 (WKK) 475F par 13).

Tot op die laaste sekonde van ’n maatskappy se bestaan as regs subjek moes daar aandeelhouers gewees het en die voormalige aandeelhouers se verstekvorderingsregte op die waarde van die resterende bates van die voormalige regs subjek bestaan steeds voort na deregistrasie. (Sien oor die erkenning van die gemeenregtelike beginsels wat steeds die maatskappyreg beheer *Webb & Co Ltd v Northern Rifles, Hobson & Sons v Northern Rifles* 1908 TS 462 464-465.) Cilliers en Benade ea se spits formulering is steeds geldig:

“Deregistration is to be distinguished clearly from the dissolution of a company: the company’s existence is terminated for all purposes by dissolution while on deregistration the association of persons sustaining the company merely loses its corporate personality. Should a deregistered ‘company’ nevertheless continue with business, it is no longer a company doing so but an association without legal personality” (*Corporate Law* (1992) par 30.06 met verwysing na *Ex parte Jacobson: In re Alec Jacobson Holdings (Pty) Ltd* 1984 2 SA 372 (W) 375).

Terwyl in die 1973-wet nog keurig onderskei is tussen die regsgevolge van enersyds deregistrasie en andersyds ontbinding en om daardie rede geredelik aanvaar is dat voor ontbinding maar na deregistrasie die voormalige aandeelhouders as assosiasie van persone kan voortgaan, word in die 2008-wet die twee begrippe as onlosmaaklike sinonieme hanteer wat die nadelige gevolge vir die voormalige aandeelhouders na ’n administratiewe deregistrasie wesenlik vererger tensy met behoorlike nadenke walgegooi word. Hoewel die gevestigde uitlegreëls lui *rubrica non est lex* of *titulis non est lex* sodat ’n opskrif van ’n artikel soos ’n kantaantekening of *gloss* nie noodwendig deel van die wet is nie, dui die opskrif van artikel 82 van die huidige Maatskappywet verdag baie daarop dat die wetgewer nie mooi nagedink het oor die nadelige gevolge van die swak formulering nie: “Ontbinding van maatskappye en afhaal van register”. Of alle huidige regters rekening hou met die geysde regsreël soos verwoord deur die appèlhof meer as ’n eeu gelede, is onseker: “Under our system of legislation they are not considered or passed by the Legislature, and the maxim *rubrica non est lex* must therefore be said still to obtain with us as regards marginal notes” *Durban Corporation v Estate Whittaker* 1919 AD 195 201-202). (Sien ook Smith en Kloosterhuis “*Rubrica legis non est lex*” 2022 *Ars Aequi*.) Aangesien die deregistrasie van die onderhawige regspersoon SD klaarblyklik reeds in 2007 plaasgevind het en die 2008-Maatskappywet eers op 1 Mei 2011 in werking getree het, word vervolgens met beide scenario’s rekening gehou.

Daar is geen beginsel in die Suid-Afrikaanse of verwante Vastelandse regstelsels waarkragtens ’n reghebbende soos ’n aandeelhouer sonder sy instemming sy bates sonder teenprestasie ingevolge ’n administratiewe handeling kwyt kan raak nie. Dit sou trouens ook onbetrokke derdes negatief kan raak as dit moes waar wees want só ’n derde mag die kredietwaardigheid van die reghebbende aandeelhouer bereken met inagneming van ál die potensieële kredietsoeker se bates – met inbegrip van sy vorderingsregte as aandeelhouer. Só ’n blatant arbitrêre administratiewe onteiening sonder vergoeding verminder die somtotaal van die reghebbende se bates ook tot nadeel van sy potensieële skuldeisers as onbetrokke derdes en dit sou in stryd wees met die grondwetlike beskerming van vermoënsregte teen arbitrêre onteiening soos vervat in artikel 25 van die Grondwet van die Republiek van Suid-Afrika, 1996. Dit is immers in ooreenstemming met die statutêre woordomskrywing van ’n “aandeel” as “een van die eenhede waarin die *eiendomsbelang* in ’n *maatskappy* met winsoogmerk verdeel is” (a 1 van Wet 71 van 2008 – ons kursivering) wat steeds aansluit by hoofregter Innes se omskrywing meer as ’n eeu gelede: “the nature of shares such as these. They are simply rights of action – *jura in personam* – *entitling their owner to a certain interest in the company, its assets and dividends*” *Randfontein Estates Ltd v The Master* (1909 TS 978 981 – ons kursivering).

Daar bestaan rede om ’n wesenlike ongemak te ervaar oor die gevolge van ’n blatante herverdeling van welvaart ten gunste van die staat deur ’n skynbaar onnadenkende administratiewe proses by die Kommissie vir Maatskappye en Intellektuele Eiendom, ingestel deur artikel 185 van die wet en wat die bestuur van die wet hanteer. Jaarliks word talle indien nie honderde nie regspersone gederegistreer deur die kommissie weens ’n nienakoming van die administratiewe

las om ingevolge artikel 33 van die wet 'n jaarlikse opgawe betyds in te dien en die nodige betaling te maak. Ingevolge artikel 82(3) en (4) van die wet kan die kommissie sonder tussenkoms van die hof 'n maatskappy deregistreer:

“82(3) Buiten die plig om 'n maatskappy te deregistreer soos beoog in subartikel (2)(b), mag die Kommissie andersins 'n maatskappy van die maatskappyregister afhaal slegs indien –

- (a) die maatskappy sy registrasie na 'n buitelandse jurisdiksie oorgedra het ingevolge subartikel (5), of –
 - (i) vir twee of meer agtereenvolgende jare versuim het om 'n jaarlikse opgawe ingevolge artikel 33 in te dien; en
 - (ii) op aanvraag van die Kommissie versuim het om –
 - (aa) bevredigende redes te verstrek vir die versuim om die vereiste jaarlikse opgawes in te dien; of
 - (bb) bevredigende redes aan te voer vir die maatskappy om geregistreer te bly; of
- (b) die Kommissie –
 - (i) op die voorgeskrewe wyse bepaal het dat die maatskappy oënsynlik vir minstens sewe jaar onaktief was en geen persoon 'n redelike belangstelling in, of rede vir, sy voortbestaan getoon het nie; of
 - (ii) op die voorgeskrewe wyse en vorm 'n versoek ontvang het en bepaal het dat die maatskappy –
 - (aa) opgehou het om sake te doen; en
 - (bb) geen bates het nie of omrede die ontoereikendheid van sy bates daar geen redelike waarskynlikheid bestaan dat die maatskappy gelikwedeer word nie.

82(4) Indien die Kommissie 'n maatskappy deregistreer soos in subartikel (3) beoog, mag enige belanghebbende persoon op die voorgeskrewe wyse en vorm by die Kommissie aansoek doen om die registrasie van die maatskappy te herstel ...”

Die risiko's vir aandeelhouers en skuldeisers om weens die interpretasie van hierdie artikel luidens Praktyknota 1 van 2025 ernstig deur die administratiewe optrede benadeel te word, is enorm. Die verpligting om die opgawes met inbegrip van die opgawes oor voordeeltrekkende aandeelhouers in te dien, rus op die direksie (a 66). Die aandeelhouers, soos ook die skuldeisers van die maatskappy, het geen aan hul geadresseerde insae of die verpligting getrou nagekom is nie en kan dit ook nie namens die maatskappy doen nie. Nadat die gevolge van deregistrasie ingetree het, kan die voormalige aandeelhouers en skuldeisers ook niks doen om die ingetrede gevolge om te keer tensy die laaste direksie saamwerk nie. Die hof het geen diskresie in die verband nie. Die ongemak met die gevolglike onteienings sonder vergoeding niesteenstaande die grondwetlike bepalings vervat in artikel 25 van die Grondwet van die Republiek van Suid-Afrika, 1996 raak voelbaar.

In die uitspraak van waarnemende regter Sher in *Harbour Terrace Body Corporate v Minister of Public Works* (2025 1 SA 191 (WKK) van 8 Julie 2016, maar wat pas in Januarie 2025 in die Suid-Afrikaanse Hofverslae gerapporteer is terwyl dit wel reeds in 2016 3 All SA 766 (WKK) opgeneem is) behoort die samehang tussen die bogenoemde beginsels ter sprake te kom. Die waarnemende regter hanteer die toepaslike regsnorme met betrekking tot die potensieële beskikking deur die regspersoon Harbour Terrace oor die betrokke eenheid in die deeltitelskema voorbeeldig, maar raak met respek die spoor byster by die toepassing van die gevolge van die deregistrasie van die regspersoon wat steeds as die geregistreerde eienaar van die eenheid aangedui word nadat dit reeds jare eerder “finaal” gederegistreer is. Dit is die gevolg van die feit dat hy hom laat mislei deur te aanvaar dat die Suid-Afrikaanse maatskappyreg “mos maar” dieselfde moet wees as die Engelse maatskappyreg en dat *bona vacantia* tog ook maar in die Suid-Afrikaanse reg in die verband toepassing behoort te vind by deregistrasie of ontbinding van 'n regspersoon.

2 *Onderliggende feite*

Die feite wat tot die *ex parte*-aansoek aanleiding gegee het, hou verband met die geregistreerde reg van ’n reghebbende regspersoon, SD Developments Western Cape (Pty) Ltd, op ’n eenheid geïdentifiseer as eenheid 57 in ’n deeltitelskema Harbour Terrace te Groenpunt in Kaapstad, wat verteenwoordig word deur die applikant as die beheerliggaam van die skema as regspersoon. Ingevolge artikel 36(6)(a-d) van die Wet op Deeltitels is ’n deeltitelskema ’n regspersoon en vind die toepaslike norme, behoudens enkele uitsonderings soos dat die Maatskappywet ingevolge artikel 36(5) van die Wet op Deeltitels en artikel 2(6) van die *Sectional Titles Management Act* nie aanwending vind by die ontbinding of opheffing van die regspersoon van ’n skema nie, toepassing (*Reddy v Body Corporate of Croftdene Mall* 2002 5 SA 640 (D) 646E-647C; Van der Merwe in Van der Merwe en Sonnekus I *Sectional Titles, Share Blocks and Time-sharing* (2025) par 16.7). Benewens die gebruikelike bevoegdhede van ’n eenheidseienaar ontleen aan sy eiendomsreg het die betrokke eienaar van eenheid 57 ook geregistreerde eksklusiewe gebruiksregte ten aansien van onder andere stoorruimtes en bepaalde parkeergeriewe beskikbaar op die gemeenskaplike eiendom van die skema.

3 *Potensiële remedies en knelpunte daarmee*

Die applikant het die hof genader om ’n bevel dat ingevolge artikel 48(1)(b) saamgelees met artikel 48(1)(c) en artikel 49 van die Wet op Deeltitels 95 van 1986 geag word dat *al* die deeltiteleienaars van die skema eenparig besluit het dat eenheid 57 geag word vernietig te wees en voortaan deel van die gemeenskaplike eiendom van die skema te vorm. Aanleidend tot hierdie aansoek is die feit dat die gemelde eenheidseienaar SD luidens hierdie uitspraak reeds op 4 Januarie 2008 as maatskappy finaal gederegistreer is. Die applikant kon dus nie ’n weg oopsien hoe om met die sakeregtelike belange ten aansien van eenheid 57 te handel nie. Na die finale deregistrasie van die regspersoon is daar geen direkteur wat namens die niebestaande regspersoon kan handel nie en dus die aansoek.

Dit is egter merkwaardig dat in *McKersie v SDD Developments (Western Cape) (Pty) Ltd* (2013 5 SA 471 (WKK)) dit eweneens oor vermoënsbelange van ’n eenheidseienaar in dieselfde skema bekend as Harbour Terrace gegaan het. In daardie uitspraak is die skema egter aangedui as geleë in Seepunt in Kaapstad maar die ontwikkelaar was in beide die gedinge as dieselfde regspersoon SD Developments (Western Cape) (Pty) Ltd geïdentifiseer. Hoewel in die saaknaam in die eerste gerapporteerde saak verwys word na SDD Developments is dit waarskynlik net ’n vingerfout: “The applicant cited, as the respondents, SD Developments (Western Cape) (Pty) Ltd (SDD)” (par 3). In daardie uitspraak meld waarnemende regter Rogers:

“According to a CIPC report annexed to the founding affidavit, SDD was *finally deregistered* on 20 April 2007” (par 8) en “[b]ecause SDD was deregistered as a company on 20 April 2007 and has not been restored to the register, SDD could not properly be cited as the first respondent in the current proceedings. A non-existing company cannot be a party to legal proceedings” (par 12 – ons kursivering).

Die diskrepansie tussen die twee datums waarop dieselfde regspersoon “finaal” gederegistreer is, word nie in die uitspraak van waarnemende regter Sher aangeraak nie. ’n Uittreksel uit *Bizportal* bevestig beide die 2007 en die 2008 datums as die toepaslike datums waarop die regspersoon telkens “finaal” gederegistreer is (“Finally Deregistered”), maar sonder ’n aanduiding van die rede daarvoor – bv dat nagelaat is

om die jaarlikse opgawes in te dien of wat dan ook. ’n Gederegistreerde of “dooie” regs persoon kan kwalik sonder tussentydse “herlewing”, na agt maande nogeens “finaal” gederegistreer word tensy intussen die uitstaande jaarlikse oorsigte en betalings wêl gemaak sou wees. As die enigste direkteur van die tersake maatskappy egter geen belang of magtiging gehad het om dit te doen nie, kom dit onwaarskynlik voor dat om daardie rede die finale deregistrasie omgekeer is net om agt maande later om dieselfde rede weer te verval. Uit die gekursiveerde formulering uit sy hierbo aangehaalde uitspraak blyk dat volgens waarnemende regter Rogers daar geen sprake was van “herregistrasie” nie. Die uittreksel uit die amptelike register vermeld boonop teenoor 20-01-2024 “FINALLY DEREGISTRATION DUE TO ANNUAL RETURN NON COMPLIANCE” (oorspronklike formatering in hoofletters – en sonder verwysing na die bekende liedjie “maar die kat kom weer”). Vir doeinde van die bespreking word nie verder oor die rede vir die vreemde inskrywings bespiegel nie behalwe om te meld dat as dit nie bloot oor die laat nakoming van die agterstallige opgawe en betalingsverpligtinge gegaan het nie, ’n gepaste hofbevel nodig sou wees om herlewing te bewerkstellig; en daarvan blyk niks nie. Soos hierbo opgemerk is, het die hof ingevolge artikel 83 van die wet nie die bevoegdheid om die deregistrasie wat berus het op daardie administratiewe voorskrifte vervat in artikel 82 met terugwerking te herstel nie. Net die kommissie kan dit doen.

Sedert die eerste deregistrasie is oor jare geen heffings soos verskuldig vir die eenheid in die deeltitelskema betaal nie. Die regsvertegenwoordigers van die skema kon ook nie bedink hoe om met die waardevolle belange verweef met eenheid 57 om te gaan of daarvoor te beskik by ontstentenis van samewerking van die geregistreerde reghebbende nie. (Die uitspraak dui nie aan of eenheid 57 in die tussentyd leeg gestaan het nie maar duidelik was die parkeerruimte in aanvraag en wou die beheerliggaam daarvoor beskik. Die opgehoopde slegte skuld weens onbetaalde heffings het teen November 2015 reeds byna R104 000 beloop – par 8.) Die beheerliggaam is klaarblyklik nie bevoeg om as skuldeiser enige verhaalsregte teen ’n niebestaande voormalige regs subjek langs die normale regsweë af te dwing en as skuldeiser die hof om ’n eksekusiebevel te nader nie want soos waarnemende regter Rogers met reg opgemerk het, kan nie teen ’n skim litigeer word nie (par 12 van die *McKersie*-saak).

4 Potensiële aansprake deur skuldeisers

4.1 In *Matjhabeng Local Municipality v McDonald* (2021 5 SA 254 (VB)) moes regter Daffue uitspraak lewer oor die aansoek van die munisipaliteit as applikant om as plaaslike owerheid erken te word as die nuwe eienaar van regsweë van meerdere grondstukke binne sy munisipale gebied geleë wat steeds geregistreer was in die naam van regspersone wat intussen gederegistreer is én die registrateur van aktes te gelas om die registrasie dienooreenkomstig aan te pas. Ten aansien van die persele het die uitstaande erfbelasting en munisipale diensterekening aansienlike bedrae beloop. Die hof weier om die aansoek goed te keur aangesien syns insiens daar geen regsgrondslag is waarvolgens die eiendom wat hy aanvaar as *bona vacantia* die staat toegeval het met die deregistrasie van die tersake regs persoon, nou sonder meer gegag kan word die eiendom van die plaaslike owerheid te wees nie.

“The applicant is not entitled to any relief. I am not prepared to grant the first prayer contained in the notice of motion, ie a declaratory order in terms whereof it is declared that the applicant is the owner of the *bona vacantia*, to wit, the properties presently registered in the names of the three

deregistered companies. Ownership in the immovable properties has automatically passed to the state, being the Government of the Republic of South Africa” (266F-G).

Artikel 33 van die Registrasie van Aktes Wet 47 van 1937 kom in spel by onder andere verkrygende verjaring maar is nie van toepassing waar die aanspraakmaker op registrasie daarvolgens nie reeds oor die eiendomsreg beskik voor die beroep op artikel 33 nie. In hierdie geval was dit juis die plaaslike owerheid se probleem – dit was nog nie die reghebbende van die tersake grondstukke weens enige regsnorm nie. Daar is geen regsreël waarkragtens die eiendomsreg reeds in die applikant as plaaslike owerheid setel voor die aansoek om die register aan te pas nie. (In die verband wys r Daffue tereg daarop dat nie eens in die Engelse reg enige gesag vir sodanige aanspraak van ’n plaaslike owerheid bestaan nie: “The common law does not support the applicant’s claim of ownership and registration of the properties in its name” – par 27.)

Regter Daffue aanvaar sonder meer dat omdat dieselfde Latynse begrip *bona vacantia* ook in die Engelse reg voorkom, dieselfde regsbeginsels die stelreël in sowel die Romeinse as die Engelse reg onderlê en dat die eiendomsreg op die eiendomme van die gederegistreerde maatskappye in die staat setel. Nieteenstaande die regter se oortuiging “I would have thought that the legal principles are unambiguous and clear” (257C par 1), is hierbo reeds aangedui dat dié aanname vêr verwyderd van die werklikheid is en op ’n valse premis kan geen geldige argument of beslissing gebaseer word nie. (Sien Peeraer “De relevantie van het juridisch sylogisme vandaag: over heuristisch houvast en de paradox van de politieke macht” in Sagaert, Storme en Van Hof (reds) *Vijftig Jaar het Beleid van de Rechter* (2024) 339 343-400.)

Ten aansien van twee van die grondstukke het McDonald as voormalige direkteur van die gederegistreerde regs persoon Small Fry (Pty) Ltd wat steeds as eienaar geregistreer is, aangedui dat die eiendomme met verbande ten gunste van Chevron South Africa (Pty) Ltd belas is. Ten aansien van die derde grondstuk het die voormalige direkteure aangedui dat die eiendom nie met ’n verband belas is nie maar sedert 1956 steeds geregistreer is in die naam van St Helena Hotels (Pty) Ltd wat in 2015 gederegistreer is. Die applikant se weergawe dat die grondstukke in al die gevalle onbelas is en as sodanig die munisipaliteit moet toeval, is onwaar (257-258). In die laaste geval het die voormalige direkteur aangedui dat die eiendom steeds met ’n verband ten gunste van Absa Bank belas is. In geeneen van die gevalle is die geregistreerde verbandreghebbende as ’n duidelike belanghebbende party tot enige verwante litigasie gevoeg nie. In die verband maak die regter die volgende *obiter* stelling:

“Nothing prohibits National Treasury to decide on how the properties should be liquidated and what to do with the proceeds thereof. *The liabilities of the deregistered companies have not been extinguished upon deregistration, but only rendered unenforceable as long as deregistration subsists.* No doubt, the applicant’s claims in respect of rates and taxes need to be paid as a first charge against the properties. The bondholders remain preferent and secured creditors. The application papers have not been served on the bondholders, but they are not prejudiced, bearing in mind my conclusions” (par 41 – met verwysing na *Henochsberg* se behandeling 322(11) in n 42 – ons kursivering).

4.2 Met respek is die regsposisie ten aansien van die reghebbende van ’n vorderingsreg teen die weggevalle skuldenaar, met of sonder ’n saaklike sekerheidsreg soos ’n verband, tog anders as wat die opmerking van regter Daffue te kenne gee. Tensy die skuldenaar van die kredietverskaffer herleef met herregistrasie is daar geen regsobjek as skuldenaar nie en verval die onderliggende vorderingsreg

van die kredietverskaffer om die rede. Dit tref onses insiens ook die plaaslike owerheid wat met 'n onvereffende vordering teen die weggevalle skuldenaar sit. Nadat die skuldenaar as regsobjek weggeval het, kan die plaaslike owerheid ook nie met 'n beroep op sy administratiewe las ofte wel "charge" teen die eiendom aanspraak maak op 'n vordering teen die opbrengs van die voormalige reghebbende se eiendom as dit intussen in ander hande beland het nie. Hoewel die munisipaliteit as applikant nie aandui dat ooit 'n rekening aan die staat daarvoor gerig is nie, is dit buite kyf dat die nuwe eienaar (ook as dit wel die staat sou wees) aanspreeklik behoort te wees vir betaling van die belastings en dienste vanaf die moment waarop die eiendomsreg in sy boedel beland het. Die nuwe eienaar is egter nie met terugwerking aanspreeklik vir ander se skuld nie. Dieselfde sou die uitkoms wees as weens verkrygende verjaring die eiendom in ander hande beland het. Die nuwe eienaar is nie aanspreeklik vir die vereffening van die voormalige skuldenaar se skuld nie. Trouens bly dit ook die regsposisie as die eiendom na 'n eksekusieveiling op die oorspronklike wyse van regsverkryging in die boedel van die suksesvolle hoogste bieder beland het. Die plaaslike owerheid kan probeer om teen die opbrengs van die veiling die uitstaande skuld te verhaal maar of dit buite die toepaslike likwidasië- of sekwestrasiereëls moontlik is as die owerheid nagelaat het om sy vordering voor die eksekusieveiling te registreer en te bewys, is bedenklik.

4.3 Weens die regsreëls om aksessoriteit gaan die verbandreg outomaties met die wegval van die onderliggende vorderingsreg waarvoor die sekerheidsreg ter versterking gedien het, te niet. Omdat daar nie eens in die napraat van die Engelse reg in enige uitspraak hier te lande te kenne gegee is dat die staat as nuwe eienaar van die eiendom wat dit kwansuis weens *bona vacantia* bekom het, in die skoene tree van die voormalige reghebbende ook as skuldenaar nie, en daar geen delegasie van skuldenaars ter sprake is nie, kan die kredietverskaffer as voormalige verbandreghebbende sekerlik ook nie die leningskuld afdwing teen die staat nie. Sels as die regspersoon deur herregistrasie herleef, bestaan daar geen regsreël wat die beperkte saaklike sekerheidsreg wat reeds deur regswerking tenietgegaan het, weer laat herleef nie en die regsgevolg is onafhanklik van 'n administratiewe inskrywing in die akteskantoor. In die Suid-Afrikaanse reg herleef tenietgegaande saaklike sekerheidsregte nie weens administratiewe of burokratiese gebeure nie. Sien ons bespreking van die tersake beginsels na aanleiding van die beslissing in *Thomani v Seboka NO* (2017 1 SA 51 (GP)):

“By deregistrasie van 'n regspersoon waar egter geen likwidateur betrokke is nie, ontbreek dit aan 'n persoon wat *qualitate qua* kwasie die skuld van die prestasiepligtige 'erf'. In die *Thomani*-saak raak r Jansen nie dié aspek van die verbreking van die aksessoriteitsketting in haar uitspraak aan nie. Oi kan daar egter nie sprake wees van 'n outomatiese herlewing van die sekerheidsreg indien later sprake sou wees van 'n herregistrasie van die regspersoon nie (70G-H). Indien die prestasieverpligting van die herregistreerde regspersoon geag word te herleef, kan dit nie ook die regsposisie van die borg of die verbandgewer as saaklike borg outomaties belas sonder dat daar sprake van 'n nuwe saaklike ooreenkoms met sodanige inhoud is nie” Sonnekus en Schlemmer *Beginsels van Saaklike- en Persoonlike Sekerheidsregte in die Suid-Afrikaanse Reg* (2019) 9-10 n 57 en 58 en 518.

5 Deregistrasie van die reghebbende regspersoon

Terwyl die vorige Maatskappywette wel 'n definisie in die woordoms krywing van deregistrasie gehad het, bevat artikel 1 van Wet 71 van 2008 geen sodanige woordoms krywing nie. Artikel 82 skryf wel die prosedure voor wat gevolg moet

word waaronder dat die meester die nodige sertifikaat aan die kommissie moet laat toekom en dat die kommissie op eie inisiatief tot deregistrasie mag oorgaan as aan enige van die vereistes van artikel 82(3)(b) voldoen word.

Die deregistrasie van SD het klaarblyklik in Januarie 2008 administratief gevolg uit die toepassing van die tersake bepalings van die wet deur die kommissie en was nie voorafgegaan deur enige likwidasiëgebeure nie. Uit die uitspraak blyk dat die voormalige maatskappydirekteur, ene Van Niekerk, op navraag in September 2012 aangedui het dat die maatskappy reeds vóór die deregistrasie deur FirstRand Bank oorgeneem is hoewel die presiese omstandighede nie in die uitspraak belig word nie (par 10). Daarop is die kommissie suksesvol versoek om die maatskappy te deregistreer. Dit is onduidelik of die opmerking met verwysing na die mededeling deur Van Niekerk oor die eerste finale deregistrasie in April 2007 gegaan het en of dit oor dié van agt maande later in Januarie 2008 gegaan het. Word die bewering by gebrek aan enige getuienis tot die teendeel as juis aanvaar, sal dit beteken dat die bank na die oornamie die laaste meerderheidsaandeelhouer was net voor die deregistrasie van die maatskappy SD. Die uitspraak bevat geen aanduiding daaroor nie maar daar word aanvaar dat minstens die meerderheid van (indien nie die geheel nie van) die aandele van die maatskappy SD vooraf aan die bank gesedeer moes wees uit hoofde van 'n onderliggende ooreenkoms van die reghebbendes met die bank anders kon daar nie sprake van 'n "oorname" wees nie.

5.1 Die feit dat die bank as laaste aandeelhouer van die gederegistreeerde maatskappy deur Van Niekerk geïdentifiseer is, is egter onses insiens nie sonder gevolge nie. Aandeelhouers van 'n maatskappy is nieteenstaande die formulering van 'n aandeel as "een van die eenhede waarin die *eiendomsbelang in 'n maatskappy* met winsoogmerk verdeel is", op geen stadium *per se* substituu- of medereghebbendes van die vermoënsregte van die maatskappy nie en kan dus ook nie as plaasvervangende mede-eienaars van die sake waarvan die maatskappy die eiendomsreg hou, gewaam word nie: "[i]t is of cardinal importance to keep distinct the property rights of a company and those of its shareholders, even where the latter is a single entity" (*The Shipping Corporation of India Ltd v Evdomon Corporation* 1994 1 SA 550 (A) 566C-D per hr Corbett).

5.2 Tensy aan die vereistes van afgeleide regsverkryging voldoen word, word byvoorbeeld die eiendomsreg van die maatskappy ook nie deur regswerking outomaties oorgedra aan die aandeelhouers by ontbinding van die maatskappy nie. Ook 'n erfregtelike bevoordeelde as legataris van 'n afgestorwe persoon volg nie deur regswerking in die skoene van die voormalige eienaar van die saak nie. Die erfregtelike bevoordeelde het egter uit hoofde van die toepaslike erfregnorme 'n vorderingsreg teen die meester/eksekuteur om ooreenkomstig die likwidasië- en distribusierekening die saaklike reg aan die erfregtelike bevoordeelde oor te dra. Daarna is laasgenoemde die eienaar. Met verwysing na die wetgewer se formulering in artikel 82(1) ev van die wet na die *ex lege* betrokkenheid van die meester mag dit net daarop dui dat die meester hier dieselfde funksie vervul as by die oopval van die boedel van 'n gestorwene. Dit mag impliseer dat die voormalige aandeelhouers nou in hul hoedanigheid as aanspraakmakers op die "eiendomsbelang" (a 1 sv aandeel) hul verstekvorderingsreg teen die meester kan afdwing as assosiasie van belanghebbende persone. Aansluiting mag gevind word in die formulering in *Nulandis (Pty) Ltd v Minister of Finance*:

"As stated above, when a company is deregistered but not dissolved, it exists as an association of members. The same position must obtain on avoiding dissolution and before reinstatement of

registration. On dissolution being avoided the *bona vacantia* vesting in the Treasury reverts to the association of members of the deregistered company. Such an association exists for the limited purpose of remedying the harm or adversity for which the voiding application was granted. Many of the requirements for registration are superfluous to the needs of creditors seeking satisfaction of their claims from deregistered and dissolved companies. Lodging annual returns is not as vital to the needs of creditors as uncovering the assets and sources of revenue of the dissolved entity” (2013 5 SA 294 (KZP) 305G-H met verwysing na *Ex parte Bowman: In re International Rock Products (Pty) Ltd* 1985 1 SA 70 (W) 73F-H) en sien Delport (red) 332(28C).

5.3 As eienaar van die tersake eenheid sal die bank eers kan funksioneer nadat die eenheid in die bank se naam geregistreer is. Dit kan egter weens die ontbreking van die voormalige reghebbende eienaar na die deregistrasie daarvan nie die uitvloeisel van ’n saaklike ooreenkoms en dus ’n “oordrag” wees nie. Daarmee word ’n erkenning van ’n oorspronklike wyse van regsverkryging egter geensins uitgesluit nie.

6 Geregistreeerde eienaar

Nieteenstaande die deregistrasie as maatskappy dui die registrateur van aktes se registers in Kaapstad ten tye van die litigasie steeds aan dat eenheid 57 in die onderhawige deeltitelskema nie alleen steeds in die naam van die voormalige maatskappy geregistreer is nie, maar dat daar boonop soos in die geval van die meerderheid grondstukke waarop die munisipaliteit in die *Matjhabeng*-saak aanspraak gemaak het, steeds ’n verband ter versekering van ’n skuld van R660 000 aan FirstRand Bank teen die eenheid geregistreer is (par 9).

Die bank het op navraag van regsverteenvoerders namens die applikante egter te kenne gegee het dat dit onbewus is van daardie uitstaande skuld. Dit verbaas nie: Indien die bank voor die deregistrasie van die regs persoon reeds dit as sy skuldenaar oorgeneem het, het weens die sameloop van die hoedanighede van skuldeiser en skuldenaar in dieselfde regs subjek die skuld deur skuldvermenging verval. Laastens met die tenietgaan van die regs subjek weens die deregistrasie by die kommissie, het daardie skuldenaar van die bank verdwyn. Skuld vererf nie, nie van ’n regs persoon nie en ook nie van ’n natuurlike persoon nie. Met die wegval van die skuldenaar was daar by ontstentenis van ’n behoorlike delegasie geen sprake meer van ’n onderliggende skuld waarvoor die verbandreg van die bank as vorderingsreghebbende ter versterking of versekering kon dien nie. Hierdie gevolg van die aksessoriteitsbeginsel bring reeds mee dat ook die volgehoue registrasie van die verband in die registers van die registrateur van aktes ’n dooie letter sonder regsgevolge is. Indien dit waar is, het die onderliggende skuld én daarmee saam die verband deur skuldvermenging van die skuldeiser en skuldenaar in dieselfde regs subjek deur regswerking verval. Die registrateur van aktes behoort nietemin deur die hof aangewys te word om die foutiewe/oorbodige/niksseggende inskrywing van die verband te rojeer.

Aangesien die Suid-Afrikaanse registrasiesstelsel ’n negatiewe stelsel is, volg geen regsgevolge uit ’n foutiewe registerinskrywing nie, ongeag hoe lank dit verkeerdelik ingeskryf bly. Die feit dat sodanige inskrywing steeds in die registrateur se register aangedui word, blaas net so min lewe in die gederegistreeerde maatskappy as wat dit ’n dooie natuurlike persoon uit die graf kan laat herleef.

7 *Deregistrasie van die regspersoon verander nie die status van die objekte van vermoënsregte van die voormalige regspersoon nie*

Die regspersoon as eienaar het tenietgegaan met die deregistrasie maar daarmee het die eenheid as 'n selfstandige saak en potensiele objek van 'n vermoënsreg nie verdwyn nie. Die beperkte saaklike reg van die verbandreghebbende vestig egter nie op die saak nie maar druk teen die inhoudsbevoegdhede van die verbandgewer en beperk daarom die inhoudsbevoegdhede van die verbandgewer as eienaar. Die feit dat die saak as objek steeds bestaan, laat nie die verbandreg voortleef nadat die verbandgewer weggeval het nie.

Nieteenstaande 'n versoek deur 'n prokureur namens die applikant Harbour Terrace Body Corporate aan Van Niekerk om as voormalige direkteur van die maatskappy aansoek te doen vir die herregistrasie van die maatskappy sodat dan die nodige stappe deur die deeltitelskema teen die herleefde maatskappy (en sy direkteur) gedoen sou kon word, het Van Niekerk nie op die versoek of voorstel gereageer nie (par 11).

Met die deregistrasie van die maatskappy as regspersoon, het die regsubjek as maatskappy tot 'n einde gekom. Die voormalige aandeelhouer/s het egter steeds bestaan en was ook steeds vorderingsreghebbende/s van die verstekvorderingsreg van 'n aandeelhouer om *pro rata* in die restant van die bates van die maatskappy te deel.

“The fact that the shareholder is entitled to an aliquot share in the distribution of the surplus assets when the company is wound up proves that he is financially interested in the success or failure of the company but not that he has any right or title to any assets of the company” (*Stellenbosch Farmers' Winery Ltd v Distillers Corporation (SA) Ltd* 1962 1 SA 458 (A) 472A – ons kursivering) en met goedkeuring aangehaal in oa *First National Bank of SA Ltd t/a Wesbank v Commissioner, South African Revenue Service; First National Bank of SA Ltd t/a Wesbank v Minister of Finance* 2002 4 SA 768 (KH) par 43-45 en *Shoprite Checkers (Pty) Ltd v MEC for Economic Development etc, Eastern Cape* 2015 6 SA 125 (KH) 151G-152B).

8 *Beroep op artikel 48 ev van die Wet op Deeltitels*

Die poging van die applikant om met 'n beroep op artikels 48 ev van die Wet op Deeltitels effektief beheer oor die gebruiksbevoegdhede van die voormalige eienaar van eenheid 57 te bekom, faal omdat nie aan die wetsvereistes vir daardie prosedure voldoen kan word nie. Op die algemene jaarvergadering, soos ook op die spesiale vergadering wat daarvoor byeengeroep is, was nooit voldoen aan die kworumvereistes vir daardie prosedure nie (par 14-16). Waarnemende regter Sher beklemtoon met reg dat die verwysing in die Wet op Deeltitels na “geag word vernietig te wees” slegs betrekking het op geboue en nie eenhede nie en waar weens 'n fisiese ingreep die gebou nie langer diensbaar is vir die funksie van die deeltitelskema nie. Vir die doel verwys die waarnemende regter na die Franse begrip “destruire” wat die teenoorgestelde van “struere” of oprig is (par 27). (Sien ook die uitvoerige bespreking deur Van der Merwe in Van der Merwe en Sonnekus I *Sectional Titles, Share Blocks and Time-sharing* (2025) par 16.3 ev en 16.9.)

“Artikel 48 – Vernietiging of beskadiging van geboue

(1) Die gebou of geboue wat deur 'n skema behels word, word by die toepassing van hierdie Wet geag vernietig te wees –

(a) wanneer die gebou of geboue fisies vernietig word;

- (b) wanneer die eienaars by *eenparige besluit* aldus bepaal en *alle betrokke houers* van geregistreerde deilverbande en persone met geregistreerde saaklike regte *skriftelik daartoe instem*; of
- (c) wanneer die Hof oortuig is dat, al die omstandighede in ag genome, dit reg en billik is dat die gebou of geboue geag word vernietig te wees, en 'n bevel te dien effekte uitreik.”

In die geval van eenheid 57 in die Harbour Terrace-skema haper niks met die gebou nie en gevolglik kom daardie prosedure wat by beskadiging of vernietiging van 'n gebou in spel kom, nie eens ter sprake nie.

“It is to be noted that the primary sub-section of s 48 (ie sub-section (1)) which contains the ‘destructive’ deeming provision, makes reference to a ‘building’ or ‘buildings’, and not to a ‘Section’ within a building or scheme. This is an important distinction and indicator of what the legislature intended. In like vein, subsection (3)(a)(i) speaks of the ‘rebuilding and reinstatement’ of buildings which have been destroyed, and not of Sections therein” (par 36).

'n Eenheid is 'n selfstandige saak maar nog nie om daardie rede 'n gebou nie en die prosedure om 'n gebou waarin 'n deeltitelskema bedryf word te ag vernietig te wees, kom dus nie ter sprake by 'n eenheid in 'n skema waaroor die beheerliggaam sonder instemming van die reghebbende wil beskik nie. Hierdie bevinding van waarnemende regter Sher is met respek 'n juiste uitleg van die tersake wetsteks:

“On the face of it therefore, the provisions of s 48(1) are not capable of being utilised either by the owners in a sectional title scheme or by a court, to declare a Section therein to be deemed to be destroyed, and it is only a *building* or *buildings* within a scheme that is/are capable of so being declared” (par 38). “To interpret these provisions in a manner as to allow owners to declare a Section to be deemed to be destroyed, as opposed to the building(s) in which such Section is contained, would expose individual owners who fall out of favour, to the tyranny of the majority” (par 40). “In my view, read as a whole, s 48 thus exists in order to deal with the situation where the underlying substratum of a sectional title scheme can no longer be sustained in its current form, either because of actual physical damage so serious that it amounts to a destruction of the buildings, or because the buildings can no longer serve the interests of the owners and the purpose for which the scheme was brought into being because of changed circumstances, as a result of which the buildings (actual or virtual as per the sectional plan) have become obsolete (eg they can no longer be occupied on a residential basis because the area has become an industrial hub, or a slum, or they are located next door to a nuclear power station which is to be built, or must give way pursuant to a rezoning of the area for different purposes)” (par 43).

Die deregistrasie van die geregistreerde eenaar van eenheid 57 in die onderhawige deeltitelskema lê aan die wortel van die motivering vir die applikant se aansoek om regshulp. Terwyl die gemotiveerde afwysing van die applikant se beroep op die konstruksies vervat in artikel 48 ev van die Wet op Deeltitels voorbeeldig oortuigend is, kan dieselfde nie gesê word oor die stellings van waarnemende regter Sher oor die gevolge van 'n deregistrasie van 'n regs persoon nie. Sy premis is sonder oortuiging en op 'n vals premis kan geen geldige argument gebou word nie:

“In this regard it is trite that as a matter of law, as soon as a corporation or company is deregistered and thereby ceases to exist, any moveable or immovable property which it owns becomes bona vacantia and vests in the state. The transfer and vesting of such ownership occur automatically and without any need for delivery, or any order of court” (par 55 met verwysing na *Ex parte Sprawson (In re Hebron Diamond Mining Syndicate Ltd)* 1914 TPD 458 461; *Ex parte The Government* 1914 TPD 596; *Sanlam v Rainbow Diamonds (Edms) Bpk* 1982 4 SA 633 (K) en *Rainbow Diamonds (Edms) Bpk v Sanlam* 1984 3 SA 1 (A); *Newlands Surgical Clinic (Pty) Ltd v Peninsula Eye Clinic (Pty) Ltd* 2015 4 SA 34 (HHA) 42H-I).

9 *Beroep op bona vacantia onoortuigend ook in samehang met die gevolge daarvan en van herregistrasie*

9.1 Uit die rits verwysings is duidelik dat die akademiese bydraes wat juis aan die regsposisie van *bona vacantia* in die Suid-Afrikaanse en gemenerereg aandag bestee het, waarnemende regter Sher, soos ook vir die meeste van die aangehaalde regters, ontgaan het. (Sien Sonnekus 1985 *TSAR* 121-148 en “*Bona vacantia* en ‘vergete’ mineraalregte by deregistreerde of ontbinde maatskappye” 1989 *De Jure* 167-180; Finsterwalder “Die Gesetze des Reichstags von Roncalia vom 11. November 1158” 1931 *Zeitschrift der Savigny-Stiftung für Rechtsgeschichte* 1 25 ev en die uitvoerige gesag daar vermeld.) Daar is aangedui dat anders as in die Engelse reg, die Vastelandse regstelsels waarmee die gemenerereg gemeenskaplike grondbeginsels deel, géén verstekaanspraak van die kroon óf die staat erken ten aansien van oënskynlik heerlose sake nie. ’n Geabandonneerde bate (*res derelicta*) kan gevolglik as *res nullius* geklassifiseer word en val nie noodwendig die staat toe nie. Dié beginsel is herhaaldelik deur die hoogste hof bevestig: “Die skeepswrak is deur sy oorspronklike eienaars sowel as deur sy versekeraars geabandonneer sodat dit *res derelicta* en derhalwe *res nullius* geword het” (*Reck v Mills* 1990 1 SA 751 (A) 754G) en bv *Welch’s Estate v Commissioner, South African Revenue Service* 2005 4 SA 173 (HHA) 184C-D). Hierbo is reeds ter aanvang opgemerk dat met die wegval van die regsobjektiewiteit van die voormalige maatskappy met die deregistrasie daarvan deur die kommissie die vermoënsregtelike bates van die voormalige aandeelhouers van die maatskappy nie soos dun mis verdwyn nie.

Die persone wat voorheen die aandeelhouers was, vorm steeds ’n assosiasie van persone sonder regs persoonlikheid en iedere lid behou steeds sy/haar verstekvorderingsregte om te deel in die resterende bates van die voormalige regsobjek. As sodanig kan hulle ook na keuse aspekte van die besigheid van die voormalige regs persoon voortsit en besluit om oor die resterende bates te beskik. (Sien reeds Van Rooyen se bespreking van Meskin *Henochsberg on the Companies Act* (1985) in 1987 *TSAR* 396 397.) Die twyfel oor die juistheid van Van Rooyen se submissie niteenstaande sy verwysing na oa Cilliers en Benade (675) geuit deur die outeurs van Delport (red) ea *Henochsberg on the Companies Act 71 of 2008* (uitg 35 Okt 2024) is nie oortuigend gemotiveer nie omdat daar steeds klakkeloos aanvaar word dat die *bona vacantia*-oplossing deel van die Suid-Afrikaanse reg is: “It has been suggested that this is the case only where there are no ascertainable claimants and that the shareholders of the company qualify as such claimants if they continue its business as an unincorporated association of persons (see, *inter alia*, Van Rooyen 1987 *TSAR* 396 at 397)” “General Note” *ad* s 82 subsection (3).) (Sien ook De Lange en Sutherland “Deregistrasie sonder likwidasie van maatskappye en beslote korporasies ingevolge die 2008 Maatskappywet” 2014 *Stell LR* 265 273-293 wat geen moeite doen om die werklike herkoms van die dwaalleer om *bona vacantia* te ondersoek nie.)

9.2 Die feit dat deregistrasie dikwels verband hou met ’n voorafgaande likwidasieprosedure wat hetsy vrywillig of gedwonge kon wees, dui nie op ’n *numerus clausus* van moontlike onderliggende gebeure voorafgaande tot deregistrasie nie. Die jaarlikse ellelange lysie van administratief gederegistreerde regspersone bloot omdat die statutêre voorskrifte ten aansien van die jaarlikse opgawes en/of die betaling van die voorgeskrewe jaarlikse fooi (R100) nie aan voldoen is nie, bevestig dat likwidasie geen unikumstatus in die verband geniet nie. Hoewel voorsiening gemaak word dat ’n belanghebbende ingevolge artikel 82(4) van die Maatskappywet aansoek kan doen om herregistrasie, bring sodanige herregistrasie nie mee dat geag

word dat die gevolge van die deregistrasie met terugwerking opgehef word asof dit nooit plaasgevind het nie. In *Mouton v Boland Bank Ltd* (2001 3 SA 877 (HHA)) was daar sprake van 'n deregistrasie na 'n likwidasieprosedure. Die appèlhof beslis dat die fiksie van herregistrasie beperkend uitgelê moet word:

“If Mouton is to succeed, are the proceedings legitimately taken by the bank to be set at nought? What is to happen to the costs? Are any amounts that Mouton may have paid to be returned? The Legislature has created a statutory fiction that a corporation never ceased to exist, when in fact it did. But I do not think that we should attribute to the Legislature a belief that it can actually recall time passed, for, as the poet has said:

‘The Moving Finger writes; and, having writ,
Moves on: nor all thy Piety or Wit
Shall lure it back to cancel half a Line’” (882G-H).

Die gevolge wat ingetree het vir Mouton as een van die lede van die beslote korporasie ingevolge artikel 26(5) van Wet 69 van 1984 met die deregistrasie van die beslote korporasie, word nie terugwerkend opgehef ingevolge artikel 26(7) van die wet met herregistrasie van die regs persoon nie. Die bank as derde mag daardeur benadeel word as die bank die daardeur gevestigde vorderingsreg teen Mouton met terugwerking sou kwytraak – veral in die lig van einste Mouton se aktiewe rol in die deregistrasie van die regs persoon (883B).

9.3 Met inagneming van daardie uitspraak in die *Mouton*-saak kan analoog argumenteer word dat met die deregistrasie van die regs persoon SD het die aandeelhouer van die voormalige maatskappy (klaarblyklik FirstRand Bank) se vorderingsregte ten aansien van die resterende bates in die voormalige regs persoon steeds by dit as “assosiasie van persone” gevestig gebly. As sodanig kon die bank as klaarblyklik belanghebbende sekerlik ook van artikel 82(4) gebruik gemaak het, maar dit hoef nie. Herlewing van die reeds geregistreeerde maatskappy is nie die enigste wyse waarop die bank as voormalige aandeelhouer sy versterk-vorderingsreg ten aansien van sy “eiendomsbelang” in die resterende bates van die voormalige regs persoon te gelde kan maak nie. Daar is geen sprake van dat die deeltiteleiendomsreg in eenheid 57 die staat as *bona vacantia* toegeval het, soos die waarnemende regter beweer nie:

“In this regard it is trite that as a matter of law, as soon as a corporation or company is deregistered and thereby ceases to exist, any moveable or immovable property which it owns becomes *bona vacantia* and vests in the state. The transfer and vesting of such ownership occur automatically and without any need for delivery, or any order of court (par 55). In the circumstances, and even though Section 57 and the rights of exclusive use over certain areas (to wit storerooms 1 – 3 and open basement and shade net parking areas OB2 and SP12) of the Harbour Terrace sectional title scheme are still registered in the name of SD as far as third respondent’s records are concerned, as a matter of law they became the property of the state with effect from 4 January 2008 *ie* the date of the deregistration of SD” (par 56).

9.4 Nie alleen is die voorgaande stelling in die aangehaalde paragraaf 56 in die uitspraak onjuis nie, maar 'n oomblik se nadenke behoort selfs by dié regspreker bedenkinge te laat ontstaan oor die juistheid daarvan. As dit moes juis wees, beteken dit dat die staat sedert die sekonde van deregistrasie in Januarie 2008 onbewus en ongewild die reghebbende deeltiteleienaar geword het van eenheid 57 en dus ook aanspreeklik is vir die betaling van alle heffings sedertdien. Dit gaan, anders as die aanname van die waarnemende regter, nie bloot oor die toeval sonder meer aan die staat as vermeend nuwe reghebbende van ál die regte insluitend die stemreg as

deeltiteleienaar nie, maar dan ook oor die heffings- en ander verpligtinge van die eenheidseienaar. Dit is nie vanselfsprekend dat die staat sy prestasieverpligting sal kan ontduik met 'n beroep op verjaring nie want as dit die regsposisie is dat die staat *ex lege* met deregistrasie reghebbende geword het van die voormalige regs persoon se bates, geld sekerlik teen die staat ook die vermoede dat onkunde van die reg geen verskoning is nie – “ignorantia enim excusatur, non iuris sed facti” (D 3 2 11 4):

“As such, the state was a member of the scheme with effect from January 2008, and it had a right to be given notice of the general meetings which were called in order to give effect to the purported resolution which was to be taken in terms of s 48(1), and to vote thereon” (par 60).

Of die skaar van belastingbetalers daarmee vir lief neem om só onverwags met nog betalingsverpligtinge opgesaal te word, is hoogs onwaarskynlik. Hierbo is reeds opgemerk dat ook in die *Matjhabeng*-saak nie blyk dat die munisipaliteit met sukses van die staat as nuwe eienaar vereffening van al die uitstaande skuld vir erfbelasting en dienstegelde gevorder het nie (par 4.2 – daar gelaat dat daar na aanleiding van gereelde persberigte ernstige twyfel is of die staat hoegenaamd sy skuld jeens die plaaslike owerhede getrou vereffen – “Centlec cuts power to govt buildings over R1,3 billion debt” *My City Bloemfontein* (5-02-2025)). Die fiksie dat die staat die talle ledevergaderings as nuwe *ex lege* lid sal bywoon en sy stemreg sal uitbring lyk ook onwaarskynlik juis. Die wetgewing maak eenvoudig nie daarvoor voorsiening om aan te dui op welke wyse die juiste verteenwoordiger wat namens die staat as nuwe eienaar dit moet bywoon en die stemreg moet uitoefen, aangewys word nie.

10 *Die regsposisie by deregistrasie van 'n regs persoon in die Engelse reg verskil wesenlik van dié in die Suid-Afrikaanse gemenerereg*

In die Engelse Maatskappywet van 2006 word in aansluiting by die premis van 'n toevalling van die resterende maatskappybates as *bona vacantia* aan die staat, voorsiening daarvoor gemaak dat die staat dit sonder gevolge binne drie jaar kan ontdaan van sodanige toevallings; en daar word nie eens vereis dat sodanige ontdaning sonder teenwaarde nie as verkwistende gedrag tipeer word nie:

“(1) Where property vests in the Crown under section 1012, the Crown’s title to it under that section may be disclaimed by a notice signed by the Crown representative, that is to say the Treasury Solicitor, or, in relation to property in Scotland, the Queen’s and Lord Treasurer’s Remembrancer.

...

(3) A notice of disclaimer must be executed within three years after— (a) the date on which the fact that the property may have vested in the Crown under section 1012 first comes to the notice of the Crown representative, ... (a 1013).

Die gevolg van so 'n afstanddoening deur die kroon is dat daarna geag word dat die bates nie in die kroon gevestig het nie, hoewel die fiksie nie terugwerkend enige beskikking oor die bates in die voorafgaande tydperk ongedaan maak nie en derdes dus nie deur die veranderde regsposisie benadeel word nie (a 1014). Dié fiksie op die aanvanklike fiksie [*sic*] open dan die deur dat enige aanspraakmaker wat 'n regmatige belang ten aansien van die bates van die voormalige regs persoon kan aantoon, se inherente aanspraak ongehinderd toepassing vind en só 'n reghebbende die gepaste aansoek om 'n hofbevel ter bevestiging van die gevestigde vermoënsreg kan bring, soos blyk uit artikels 1015 en 1017:

“(1) The Crown’s disclaimer operates so as to terminate, *as from the date of the disclaimer*, the rights, interests and liabilities *of the company* in or in respect of the property disclaimed.

(2) It does not, except so far as is necessary for the purpose of releasing the company from any liability, affect the rights or liabilities of any other person” (a 1015 – ons kursivering. Die gekursiveerde “of the company” in a 1015(1) laat twyfel of nie bedoel is om te beteken dat nie die maatskappy se belang dan beëindig word nie – want dit het tog sekerlik reeds met die deregistrasie gebeur – maar wel dat die kroon se belang in die vermoënsbelange van die voormalige maatskappy beëindig word).

“(1) The court may on application by a person who —

(a) claims an interest in the disclaimed property, or
 (b) is under a liability in respect of the disclaimed property that is not discharged by the disclaimer, make an order under this section in respect of the property.

(2) An order under this section is an order for the vesting of the disclaimed property in, or its delivery to —

(a) a person entitled to it (or a trustee for such a person), or
 (b) a person subject to such a liability as is mentioned in subsection (1)(b) (or a trustee for such a person).

(3) An order under subsection (2)(b) may only be made where it appears to the court that it would be just to do so for the purpose of compensating the person subject to the liability in respect of the disclaimer.

(4) An order under this section may be made on such terms as the court thinks fit.

(5) On a vesting order being made under this section, the property comprised in it vests in the person named in that behalf in the order without conveyance, assignment or transfer” (a 1017).

Die feit dat die Suid-Afrikaanse Maatskappywet geen soortgelyke bepalings bevat nie, verbaas nie aangesien die premis dat gewaan word dat die voormalige maatskappy se bates sonder meer in die staat vestig as *bona vacantia*, nie hier toepassing vind nie. Die formulering van die premis waarop waarnemende regter Sher sy vermeende argument bou, dui reeds op die ongeldigheid daarvan want anders as wat die gebruik van die woord “also” te kenne wil gee, verskil die regsposisies juis wesenlik:

“In the United Kingdom, the Companies Act 2006 *also provides* that when a company is dissolved, all property and rights which vested in, or were held on trust for it, at the time of its dissolution, are deemed to be *bona vacantia* and accordingly fall to the Crown” (par 65 – ons kursivering).

Die onjuiste stelling oor die vermeende regsposisie in die Suid-Afrikaanse reg lei noodwendig tot die onoortuigende volgende afleiding deur waarnemende regter Sher:

“What such owners purported to do in terms of the resolution which they passed, and for which they now seek the court’s *imprimatur*, was to deprive the state of its rights of ownership in the aforesaid Section and the exclusive-use rights it held within the scheme. In effect, this amounts to nothing more than an attempted expropriation” (par 57). “In my view, to give effect to the resolution which the aforesaid owners took on 14 October 2015 in terms of the order which is sought herein, would effectively constitute an expropriation contrary to the provisions of s 25 of the Constitution, and would be impermissible and unlawful” (par 58).

Dit is merkwaardig dat dieselfde regter wat hier hoog opgee oor die grondwetlike beskerming teen arbitrêre ontneming van gewaande vermoënsregte van die staat wat dit sins insiens as *bona vacantia* bekom het, geen probleem het met die feit dat sy *bona vacantia*-konstruksie die voormalige aandeelhouers as lede van die assosiasie van persone na die deregistrasie sonder enige vergoeding goedsmoeds hul vermoënsregte ontnem nie. Uiteraard is die vertrekpunt oor die grondwetlike beskerming van vermoënsregte van iedere reghebbende juis, maar dit geld dan ook die posisie van die voormalige aandeelhouers.

Die uitspraak van die Engelse hof in *Re Bucks Constabulary Widows’ and Orphans’ Fund Friendly Society Thompson v Holdsworth (No 2)* (1979 1 All ER 623

(CD)) oor die beskikking oor fondse in 'n ontbonde vereniging wat geregistreer was ingevolge die *Friendly Societies Act, 1896* is noemenswaardig. Die hof beslis téén die aansprake van die kroon wat beslag wou lê op die fondse wat nog beskikbaar was in die rekeninge van die vereniging met sy ontbinding as *bona vacantia* en gelas dat die resterende bates gelyk verdeel moet word onder die voormalige lede en, waar toepaslik, die boedels van die reeds gestorwe lede:

“The conclusion therefore is that, as on dissolution there were members of the society here in question in existence, its assets are held on trust for such members *to the total exclusion of any claim on behalf of the Crown*. The remaining question under this head which falls now to be argued is, of course, whether they are simply held per capita, or, as suggested in some of the cases, in proportion to the contributions made by each” (636h–637h – ons kursivering en “the surplus funds and property ought to be distributed amongst the members, and the estates of members who have died since the fund was dissolved, in equal shares” 639g ev).

In een van die mees onlangse uitsprake van die Engelse *Chancery High Court Division* beslis die hof ten gunste van die applikante as die voormalige aandeelhouders van die ontbonde maatskappy en gelas dat die twee onroerende eiendomme van die voormalige maatskappy wat na die ontbinding en deregistrasie van die maatskappy as *bona vacantia* die kroon toegeval het, wel aan die applikante toekom en die registrasie dienooreenkomstig gewysig moet word:

“I am satisfied that it would clearly be unconscionable for the company, and for the Commissioners, as their (involuntary) successors in title (for no consideration), to deny the claimants’ ownership of the properties. Equally, the making of vesting orders in favour of the claimants in respect of each of the properties would be consistent with the interests of justice. First, the failure to transfer the properties out of the company before it was struck off and dissolved was a clear mistake which the making of vesting orders in favour of the claimants will effectively correct. Had the company continued to exist, the claimants would have been able to procure the transfer of the properties to themselves. That result can only now be achieved by the making of vesting orders in favour of the claimants. Second, if the mistake is not corrected, then the Commissioners will receive a windfall; and they do not oppose the claim. Third, if no vesting orders are made, then it is unclear what will happen to the properties or their tenants. The Commissioners’ solicitors’ letter dated 22 July 2022 implicitly recognises the Commissioners’ reluctance to undertake any acts of possession, entry or management so as to avoid any liability or responsibility arising in respect of the properties. Fourth, the making of vesting orders would be consistent with the situation which would be likely to have applied had it still been possible to restore the company to the register” (*Dixon v The Crown Estate Commissioners* 2022 EWHC 3256 (ChD) (22 Dec 2022) par 49).

Indien die Suid-Afrikaanse howe dan tog steeds meen om na voorbeeld van die Engelse reg te moet beslis dat die staat in alle gevalle met 'n beroep op *bona vacantia* aanspraak op alle bates van 'n gederegistreerde regspersoon moet hê, mag dit passend wees om ook van die meer resente beslissings aldaar kennis te neem.

11 *Herhaalde eksekusieveiling van dieselfde staatseiendom op gesag van die landdroshof Kaapstad?*

Nieteenstaande die hof se uitdruklike vermelding van die staat se gevestigde belange syens insiens as reghebbende eienaar van eenheid 57 en die gepaardgaande eksklusiewe belange en die daaruit voortvloeiende noodsaak dat die skema geen regshandeling ten aansien van die eenheid kan verrig sonder die mededeling en medewerking van die staat as reghebbende nie, bevat die *Staatskoerant* 43912 (20-11-2020) wel 'n kennisgewing dat die eiendom van SD Developments (Western

Cape) (Pty) Ltd op 3 Desember 2020 nogmaals per eksekusieveiling onder die hamer sou kom op aandrang van die skema as eksekusieskuldeiser en SD Developments (Western Cape) (Pty) Ltd as eksekusieskuldenaar vermeld word. Vir die doel word verwys na die landdroshof van Kaapstad se beslissing in saak 1202/2018. Hierdie was nie die eerste geregtelike kennisgewing van ’n eksekusieveiling in die *Staatskoerant* oor eenheid 57 en verwante belange nie. Reeds op 23 Augustus 2019 verskyn in die *Staatskoerant* 42656 ’n gelykluidende geregtelike kennisgewing van ’n veiling gehou om 12:00 op 10 September 2019. Tussen die gemelde twee veilings was egter nogeens geregtelik kennis gegee van so ’n eksekusieveiling – sien die kennisgewing in *Staatskoerant* 42032 (21-02-2020).

Daar word geen verduideliking verskaf hoekom na die eerste veiling ’n jaar later nogeens ’n geregtelike veiling van dieselfde eiendom geadverteer kon word nie. Dit laat die indruk dat nie alleen die beslissing van waarnemende regter Sher in die hooggeregshof in Kaapstad van twee jaar eerder waarkragtens beslis is dat die eenheid staatseiendom is bloot ignoreer is in die landdroshof nie, maar dat die staat ook nie as reghebbende geken is nie nieteenstaande die hof se bevinding dat die staat die eienaar sedert 2008 is. Sels indien argumentshalwe die oë vir die staat se belang as eienaar gesluit word, is dit geheel onduidelik hoe ’n regs persoon wat teen 2018 reeds meer as ’n dekade gederegistreer was as eksekusieskuldenaar in die eksekusiebevel betrek kon word. Dit rym eenvoudig nie met die juiste bevinding van waarnemende regter Rogers hierbo aangehaal nie: “A non-existing company cannot be a party to legal proceedings” (die *McKersie*-saak par 12).

12 *Gevolgtrekking*

Die geharwar in meerdere uitsprake ook van die hoogste hof van appèl oor die vermeende regsposisie met *bona vacantia* in samehang met die deregistrasie van regspersone bevestig die vermoede dat van ’n foutiewe premis uit vertrek word in die argumente en dan moet dit tot ’n drogargument lei.

JC SONNEKUS
Universiteit van Johannesburg
 EC SCHLEMMER
Universiteit van die Witwatersrand