

A Counsel for the plaintiff submitted that the decision in *Van Zyl v Euodia Trust (Edms) Bpk (supra)* should not be followed, but she advanced no argument in support of the submission. She merely referred me to the case of *Compair SA (Pty) Ltd v Global Chemical Co (Pty) Ltd 1985 (1) SA 532 (C)* in which Aaron AJ said with reference to a similar application under s 13 of the Companies Act:

B 'A counterclaim is technically separate and distinct from the claim in convention, and it is probably competent to order, in a proper case, that a defendant give security for the costs of the counterclaim.

C Nevertheless the issues in the conventional action and the reconventional action may be so closely related that, if the Court orders a plaintiff in reconvention to give security for costs, it may in effect be ordering it to give security for the costs brought about by its defence for the action in convention. Accordingly, although it may be competent for a Court to order security to be given by a plaintiff in reconvention, the Court may in the exercise of its discretion decline to do so in such cases.'

D It was held that the claim and counterclaim were too closely related to justify an order that the defendant furnish security for the costs of its counterclaim. That can hardly serve as a firm decision that s 13 empowers the Court to order the furnishing of security for costs by a company proceeding as plaintiff in reconvention. The application was unopposed, the Court was not referred to the case of *Van Zyl v Euodia Trust (Edms) Bpk (supra)*, and the passage quoted contains little more than an assumption that it is competent for a court to order security to be given by a plaintiff in reconvention. In my respectful opinion the assumption is wrong. I agree with Van Dijkhorst J that the section does not empower the Court to do so.

F The application is dismissed with costs.

Plaintiff's Attorneys: *J H Nicolson, Stiller & Geshen*. Defendant's Attorneys: *Legator McKenna Inc*.

(7 p) ✓  
ESKOM v ROLLOMATIC ENGINEERING (EDMS) BPK A  
APPÈLAFDELING

BOTHA AR, HEFER AR, VIVIER AR, VAN DEN HEEVER AR en HOWIE Wn AR

1992 Maart 16, 26

B  
Eiendomsreg—Roerende goed—Oordrag van—Traditio longa manu  
—Vereiste dat ontvanger na uitwysing van die goed in staat moet wees om fisieke beheer daaroor te voer—Eiser het sekere staaltorings van eienaar van plaas in 1981 gekoop—Eiser verantwoordelik daarvoor om staaltorings en hul betonfondamente van plaas te verwyder—Lewering van staaltorings sou geskied nadat eiser reëlings daarvoor met eienaar van plaas getref het—Geen sodanige reëlings getref nie—Staaltorings op plaas gelaat—Gedeelte van plaas waarop staaltorings geleë was aan verweerder (Eskom) verkoop—Verweerder het staaltorings gebruik in oprigting van elektriese substasie—Eiser het geen beheer oor gedeelte van plaas waarop staaltorings geleë was of staaltorings self uitgeoefen nie—Lewering deur middel van traditio longa manu nie daargestel nie—Oordrag van eiendomsreg in staaltorings aan eiser nie bewys nie.

E Gedurende 1981 het die eiser (respondent in die huidige appèl) sekere staaltorings, wat voorheen deel van 'n elektriese substasie was, van die eienaar van die plaas waarop hulle gestaan het, gekoop. Ingevolge die kooporeenkoms was die eiser verantwoordelik om die staaltorings en hul betonfondamente te verwyder en om die grond in sy oorspronklike toestand te herstel. Lewering van die staaltorings aan die eiser sou geskied nadat die eiser reëlings daarvoor met een van die amptenare van die maatskappy wat eienaar van die plaas was, getref het. Geen sodanige reëlings is ooit getref nie, en die eiser het die staaltorings op die plaas gelaat. Die eiser se besturende direkteur, J, het in sy persoonlike hoedanigheid die plaas vir weldingsdoeleindes gehuur maar die omheinde gedeelte waarop die substasie en staaltorings gestaan het is uitdruklik uitgesluit van die huuroreenkoms. Die verweerder (appellant in die huidige appèl) het later besluit om die substasie weer in gebruik te neem en het 'n klein gedeelte van die plaas waarop die substasie gestaan het, gekoop en in Januarie 1986 transport daarvan geneem. Die verweerder het die staaltorings wat nog net so daar gestaan het, weer in gebruik geneem as 'n integrale deel van die nuwe substasie. Toe die eiser in Mei 1987 sy werknemers gestuur het om die staaltorings te verwyder, kon hulle dit nie doen nie weens die oprigting van die nuwe substasie. In 'n aksie ('n *rei vindicatio*) in 'n Provinsiale Afdeling deur die eiser teen die verweerder ingestel vir die lewering van die staaltorings, het die Hof bevind dat die staaltorings nie deel van die grond gevorm het nie en dus roerend was en verder dat fiktiewe lewering daarvan in die vorm van *traditio longa manu* geskied het. Die aksie het dus geslaag. In hoër beroep.

Beslis, op die getuienis, dat nóg J in sy persoonlike hoedanigheid nóg die eiser enige beheer oor die staaltorings of die omheinde gebied waarop dit gestaan het, gehad het nie; dit was duidelik uit die getuienis dat die eiser nie vóór Mei 1987 belang gestel het om beheer daaroor te verkry nie.

Beslis, derhalwe, dat ten minste een van die vereistes vir lewering met die lang hand gevolglik nie nagekom is nie, naamlik dat die ontvanger ná uitwysing van die goed in staat moes wees om fisieke beheer daaroor te voer.

Beslis, derhalwe, dat die eiser nie bewys het dat hy eienaar geword het van die staaltorings nie en hy was dus nie geregtig op 'n bevel tot lewering daarvan nie. Appèl gehandhaaf.

AA  
A Die beslissing in die Transvaalse Provinsiale Afdeling in *Rollomatic Engineering (Edms) Bpk v Eskom* omvergewerp.

**Ownership—Movable property—Transfer of—** *Traditio longa manu*—Requirement that transferee should, after property pointed out, be able to exercise physical control over it—Plaintiff had in 1981 purchased certain steel towers from owner of a farm—Plaintiff responsible for removal of steel towers and their concrete foundations from farm—Delivery of steel towers would take place after plaintiff had made arrangements thereto with owner of farm—No such arrangements made—Steel towers left on farm—Portion of farm where steel towers stood sold to defendant (Eskom)—Defendant using steel towers in erection of electrical substation—Plaintiff having exercised no control over portion of farm upon which steel towers stood or the steel towers themselves—Delivery by way of *traditio longa manu* not established—Transfer of ownership of steel towers to plaintiff not proved.

During 1981 the plaintiff (respondent in the present appeal) had purchased certain steel towers, which had previously been part of an electrical substation, from the owner of the farm on which they stood. In terms of the contract of sale the plaintiff was responsible for the removal of the steel towers and their concrete foundations and for restoring the land to its original state. Delivery of the steel towers to the plaintiff would take place after the plaintiff had made arrangements therefor with an official of the company which owned the farm. No such arrangements were ever made, and the plaintiff left the steel towers on the farm. The plaintiff's managing director, J, had, in his personal capacity, hired the farm for grazing purposes but the fenced-off area upon which the substation and steel towers stood was expressly excluded from the lease. The defendant (appellant in the present appeal) later decided to put the substation into operation again and purchased a small portion of the farm upon which the substation stood, taking transfer thereof in January 1986. The defendant again used the steel towers, which were still standing there, as an integral part of the new substation. When the plaintiff sent its employees in May 1987 to remove the steel towers, they could not do so because of the erection of the new substation. In an action (a *rei vindicatio*) instituted in a Provincial Division by the plaintiff against the defendant for the delivery of the steel towers, the Court found that the steel towers did not form part of the land and were therefore movable and further that fictional delivery thereof in the form of *traditio longa manu* had taken place. In an appeal,

**Held**, on the evidence, that neither J in his personal capacity nor the plaintiff had any control over the steel towers or the fenced-off area where they stood: it was clear from the evidence that the plaintiff had not before May 1987 been interested in acquiring control over the steel towers.

**Held**, further, that at least one of the requirements for *traditio longa manu* had accordingly not been met, namely that the transferee, after the pointing out of the property, should be able to exercise physical control over the property.

**Held**, accordingly, that the plaintiff had not proved that it had become owner of the steel towers and that it was therefore not entitled to an order for the delivery thereof. Appeal allowed.

The decision in the Transvaal Provincial Division in *Rollomatic Engineering (Edms) Bpk v Eskom* reversed.

I Appèl teen 'n beslissing in die Transvaalse Provinsiale Afdeling (Spoelstra R). Die feite blyk uit die uitspraak van Vivier AR.

S F Burger SC (bygestaan deur J I du Toit) namens die appellant het na die volgende gesag verwys: Ten aansien van die aansoek om kondonasie van die laat betekening van die kennisgewing van appèl, sien *Federated Employers Fire & General Insurance Co Ltd v McKenzie* 1969 (3) SA 360 (A) op 362G–H; *Ferreira v Ntshingila* 1990 (4) SA 271 (A) op 281D–282A. Ten

A aansien van die vraag of die staaltorings roerend of onroerende sake was, sien *Standard-Vacuum Refining Co of SA (Pty) Ltd v Durban City Council* 1961 (2) SA 669 (A) op 677H–678C, 679B–D; *Trust Bank van Afrika Bpk v Western Bank Bpk en Andere* NNO 1978 (4) SA 281 (A) op 295E; *Theatre Investments (Pty) Ltd and Another v Butcher Brothers Ltd* 1978 (3) SA 682 (A) op 688E–G; *Sumatie (Edms) Bpk v Venter en 'n Ander* NNO 1990 (1) SA 173 (T) op 186C, 189E–G; *Melcorp SA (Pty) Ltd v Joint Municipal Pension Fund (Transvaal)* 1980 (2) SA 214 (W) op 222F–G en 224A–B; *Newcastle Collieries Co Ltd v Borough of Newcastle* 1916 AD 561 op 564–5, 565–6; *Western Bank Bpk v Trust Bank van Afrika Bpk en Andere* NNO 1977 (2) SA 1008 (O) op 1022B; *Petersen and Others v Sorvaag* 1955 (3) SA 624 (A) op 628A; *Van Wezel v Van Wezel's Trustee* 1924 AD 409 op 412; *Champions Ltd v Van Staden Bros and Another* 1929 CPD 330; *Land and Agricultural Bank of SWA v Howaldt and Vollmer* 1925 SWA 34; *Cape Town & District Gas, Light & Coke Co Ltd v Director of Valuations* 1949 (4) SA 197 (K); *Edwards v Barberton Mines Ltd and Another* 1961 (1) SA 187 (T); *Calitec (Africa) Ltd and Others v Director of Valuations* 1961 (1) SA 525 (K); *Van der Merwe Sakereg 2de uitg* op 250; *R v Mabula* 1927 AD 159; *MacDonald Ltd v Radin NO and the Potchefstroom Dairies & Industries Co Ltd* 1915 AD 454 op 477–8. Ten aansien van die vraag of lewering by wyse van *traditio longa manu* aan die eiser geskied het, sien *Van der Merwe (op cit)* op 318–19; *Groenewald v Van der Merwe* 1917 AD 233 op 239; *Botha v Mazeka* 1981 (3) SA 191 (A) op 195F; *Erasmus v M Rosenberg Ltd* 1910 TPD 1188; *Page NO v Blieden & Kaplan* 1916 TPD 606; *Kaal Valley Supply Stores v Louw* 1923 OPD 60.

N B Tuchten namens die respondent het na die volgende gesag verwys: Ten aansien van die bedoeling van die partye by die oordrag van eiendomstreg, sien *Van der Merwe Sakereg 2de uitg* op 305–14; *Joubert (red) Law of South Africa* band 27 op 151–5. Ten aansien van die vraag of die staaltorings roerend of onroerende was, sien *Newcastle Collieries Co Ltd v Borough of Newcastle* 1916 AD 561 op 564, 565; *Melcorp SA (Pty) Ltd v Joint Municipal Pension Fund (Transvaal)* 1980 (2) SA 214 (W) op 224A–D; *MacDonald Ltd v Radin NO and the Potchefstroom Dairies & Industries Co Ltd* 1915 AD 454 op 467–8, 477–8. Ten aansien van die vraag of lewering van die staaltorings geskied het of nie, sien *S v R* 1971 (3) SA 798 (T) op 800A–G; *Joubert (op cit)* band 27 op 57 para 61 en op 59–61; *Hearn & Co v Bleiman* 1950 (3) SA 617 (K) op 625B–626G; *Trust Bank van Afrika v Ebrahim (1) and (2); Trust Bank van Afrika v Omar* 1961 (4) SA 336 (T) op 338E; *Calédon en Suid-Weslike Distrikte Eksekutieskammer Bpk v Wentzel* 1972 (1) SA 270 (A) op 272H–273H, 274H; *Air-kei (Edms) Bpk l/a Merkel Motors v Bodenstein* 1980 (3) SA 917 (A) op 923H; *Barclays Western Bank Ltd v Ernst* 1988 (1) SA 243 (A) op 253C–D; *Van der Merwe (op cit)* op 315, 317–19, 321–30; *Joubert (op cit)* op 156–9, 160–4).

Cur adu vult.

Postea (Maart 26).

Vivier AR: Die respondent, na wie ek as die eiser sal verwys, het 'n *rei vindicatio* teen die appellant, na wie ek as die verweerder sal verwys, in die

Die eiser se saak was dat hy 'n struktuur, bestaande uit grond tans bekend as gedeelte strik van Warmbad. Die eiser termatiewelik betaling van die eiser vir betaling van die bedrag linge ooreenkoms om daardie ortgegaan nie. Die eiser se eis gehandhaaf deur Spoelstra R en het om na hierdie Hof te eël 41(2) van die Eenvormige ekte van die bevel wat die struktuur te lewer.

utstaan. Gedurende ongeveer 'Goldfields') begin met die 3 van fluoriet op die plaas vooraf met die verweerder an die myn sou verskaf deur istribusiestasie op Warmbad sou word. Die skriftelike derneem het om elektrisiteit beskikbaar nie, maar uit die r Zwartkloof Fluorspar Bpk ppe in die Goldfields groep prspar sou verantwoordelik ubstasie op te rig volgens i word.

s die oprigtingspesifikasies, orm het van die substasie, het die verweerder sy eis daaraan geheg en op 15 elektrisiteit aan Zwartkloof risiteit vanaf die substasie

k van twee kubieke meter s aan sy voetstuk met 'n hede waaruit die torings oeg l in posisie geplaas en aan

klike bedoeling was dat dit aanvaar moet word dat Die ertsliggaam het egter at die mynbedrywighede in 1976 beëindig is. Die rsien is, is beëindig met sy oorhoofse toevoeryn maar sy toerusting vanaf n aftakelingskoste van die res van die substasie

gelaat soos dit was. Dit beteken dat onder andere die gebou, die A staalborings, die gruisbedekking oor die hele terrein en die veiligheidsomheining daar gebly het.

Volgens mnr Joubert, die eiser se besturende direkteur, was dit die posisie toe hy 'n paar jaar later, op 13 Junie 1979, in sy persoonlike hoedanigheid 'n skriftelike huurkontrak met Zwartkloof Fluorspar gesluit B het ingevolge waarvan hy Zwartkloof vir weidingsdoeleindes gehuur het. In die huurkontrak word Zwartkloof Fluorspar as die eienaar van Zwartkloof beskryf. Die huurkontrak is van tyd tot tyd verleng en is steeds van krag. Uitdruklik uitgesluit van die huurooreenkoms was 'alle geboue en strukture'. Dit is duidelik dat die partye daarmee die hele omheinde terrein van die substasie bedoel het. Soos Joubert dit in sy C getuienis gestel het: 'die diere eet nie gruis nie'.

Gedurende 1981 is die staalgedeelte van die torings in die vorm van afvalstaal deur Goldfields aan die eiser verkoop wat dit op 'n wildplaas in die omgewing wou gebruik vir die oprigting van uitkyktorings. Die koopprys vir die 20 ton skrootstaal van die torings was R700, bereken teen D R35 per ton. Ingevolge die ooreenkoms was die eiser verantwoordelik daarvoor om die staalborings en hul betonfondamente te verwyder en om die grond in sy oorspronklike toestand te herstel. Volgens 'n brief van Goldfields aan die eiser gedateer 24 Augustus 1981, waarin die 'vbrafgaande mondelinge kooporeenkoms in skrif beliggaam is, sou lewering geskied nadat die eiser reëlings daarvoor met een van Goldfields E se amptenare getref het. Geen sodanige reëlings is ooit getref nie.

Teen 1984 het die verweerder besluit om die substasie weer in gebruik te neem ten einde 'n aantal ander verbruikers in die omgewing van elektrisiteit te voorsien. Vir hierdie doel het die verweerder 'n gedeelte van Swartkloof, wat ongeveer 0,3 ha groot is en waarop die oorspronklike F substasie gestaan het, van 'n ander maatskappy in die Goldfields groep, Zwartkloof Mining Bpk, vir die bedrag van R600 gekoop. Op 29 Januarie 1986 is die onderverdeelde gedeelte, nou bekend as gedeelte 21 van die plaas Zwartkloof nr 707, in die verweerder se naam geregistreer. Die verweerder het die staalborings wat nog net so daar gestaan het, weer in gebruik geneem as 'n integrale deel van 'n nuwe, vergrote substasie vir die G verskaffing van elektrisiteit. Toe die eiser gedurende Mei 1987 sy werksmense stuur om die torings af te takel en die afvalstaal te verwyder, het hulle die substasie in volle swang gevind en moes onverrigtersake terugkeer.

Spoelstra R het bevind dat die struktuur nie deel van die grond gevorm H het nie en dat dit dus as roerend beskou moet word. Hy het verder bevind dat fiktiewe lewering in die vorm van *traditio longa manu* geskied het deurdat die struktuur in die eiser, as huurder, se besit gelaat is deur die verkoper. Op hierdie wyse het die eiser gevolglik eienaar van die struktuur, of alans die staalgedeelte daarvan, geword.

Ek vind dit nie nodig om in die huidige saak te beslis of die struktuur I as roerend of onroerend beskou moet word nie. Selfs op die veronderstelling dat dit roerend is, kan ek nie met die Verhoorrëgter saamstem dat lewering wel plaasgevind het nie. Op die tydstip toe die eiser die staal gekoop het, was Zwartkloof Fluorspar die eienaar van Zwartkloof en het J volle besit van alle geboue en strukture daarop gehad. Soos ek reeds

A gemeld het, was die hele omheinde terrein van die substasie, met alle geboue en strukture daarop, uitgesluit van die huurkontrak wat Zwartkloof Fluorspar met Joubert in sy persoonlike hoedanigheid gesluit het. Joubert het dus geen beheer daaroor gehad nie en die eiser nog minder. Die eiser het in elk geval geen beheer oor die verhuurde grond gehad nie. Klousule 18 van die huurkontrak het 'n verbod bevat teen onderverhuur of enige sessie van die huurder se regte sonder die skriftelike toestemming van die verhuurder en daar was geen sprake van enige sodanige toestemming ten gunste van die eiser nie. Die Verhoor-regter het gevolglik misgetas toe hy die eiser as die huurder van die grond beskryf het.

C Volgens Joubert het hy namens die eiser lewering van die staal geneem. Sy eie getuienis ondersteun egter nie hierdie aanspraak nie. Daar is geen getuienis dat lewering plaasgevind het soos uitdruklik in die koopvoorenkoms bepaal nie. Die vraag ontstaan dan of daar moontlik fiktiewe lewering in die vorm van *traditio longa manu* was, soos namens die eiser voor ons betoog.

D Nóg Joubert in sy persoonlike hoedanigheid nóg die eiser het enige beheer oor die struktuur gehad. Inderdaad het geneen enige reg gehad om sonder vooraf reëlings met die verkoper (wat nooit getref is nie) die terrein waarop die struktuur gestaan het, te betree nie. Uit Joubert se eie getuienis is dit duidelik dat die eiser nie vóór Mei 1987 belang gestel het om beheer te verkry nie. Hy het getuig dat toe die eiser die staal in 1981 gekoop het, hy nog nie gereed was om die uitkyktorings op te rig nie. Dit het eers in Mei 1987 gebeur. Intussen het dit die eiser gepas dat die struktuur op die terrein onder die beheer van Goldfields of een van sy filiale gelaat word. Volgens Joubert het hy selde op Zwartkloof gekom, so een maal in drie jaar, en was hy tot Mei 1987 onbewus daarvan dat die substasie vergroot en weer in gebruik geneem is of dat die verweerder die terrein van die substasie van Zwartkloof Mining Bpk gekoop het. Hieruit blyk duidelik dat daar geen sprake daarvan was dat eiser in beheer van die terrein of van die struktuur was nie. Ten minste een van die vereistes vir lewering met die lang hand is gevolglik nie nagekom nie, naamlik dat die ontvanger ná uitwysing in staat moet wees om fisieke beheer oor die saak te voer. In *Groenewald v Van der Merwe* 1917 AD 233 het Innes HR hierdie vereiste vir lewering met die lang hand as volg gestel op 239:

H 'But physical prehension is not essential if the subject-matter is placed in presence of the would-be possessor in such circumstances that he and he alone can deal with it at pleasure. In that way the physical element is sufficiently supplied; and if the mind of the transferee contemplates and desires so to deal with it, the transfer of possession—that is the delivery—is in law complete. (See *Digest* 41.2.1.21; *Voet* 41.1.34; *Savigny* Book 2 ss 15-17; *Pothier* vol 2 par 314.) When this deposit of the subject-matter in the presence and at the disposition of the new possessor takes the place of physical prehension, the delivery is said to be made *longa manu*, and it constitutes one of the forms of fictitious, as distinguished from actual, delivery.'

I Sien ook *Botha v Mazeka* 1981 (3) SA 191 (A) op 195F-H.

J Die eiser het gevolglik nie bewys dat hy eienaar geword het van die staal J nie en hy was nie op 'n bevel tot lewering daarvan geregtig nie.

A Voor ons was daar twee aansoeke deur die verweerder om kondonasie vir die nie-nakoming van sekere Reëls van hierdie Hof, wat deur die eiser teengestaan is op die enkele grond dat daar nie 'n redelike vooruitsig op sukses op die meriete van die appél is nie. Dit volg dat die aansoek om kondonasie moet slaag.

B Gevolglik word die volgende bevel gemaak:

1. Die aansoeke om kondonasie word toegestaan en die verweerder word gelas om die koste daarvan op 'n ongeopponeerde basis te betaal.
2. Die appél slaag met koste, wat die koste van twee advokate insluit, uitgesonderd die koste van die aansoek om kondonasie.
3. Die bevel van die Hof *a quo* word verander om te lees: 'Eiser se eis C word van die hand gewys met koste.'

Botha AR, Hefer AR, Van den Heever AR en Howie Wn AR het saamgestem.

D Appellant se Prokureurs: *Hofmeyer, Van der Merwe Ing, Johannesburg; Naudes, Bloemfontein*. Respondent se Prokureurs: *Arthur Schoeman Ing, Johannesburg; Symington & De Kok, Bloemfontein*.

E

F

## GALLIE NO v NATIONAL EMPLOYERS GENERAL INSURANCE CO LTD

CAPE PROVINCIAL DIVISION

TEBBUTT J

1989 September 12-14; November 10

G

Damages—Measure of—For personal injuries—Loss of earning capacity—Rate of interest at which future loss of earnings to be capitalised—Discount for contingencies—In view of uncertainty of future economic scenario in South Africa, Court adopting conservative approach in determining rate to be applied as well as in choosing appropriate vehicle for investment—Court applying returns on government or semi-government stock as conveniently conservative benchmark in establishing appropriate discount rate—Conservative approach also desirable in terms of general equities of instant case where large financial institution choosing to make lump sum payment to indigent minor, thereby saddling him with all future risks and uncertainties—Court adopting rate of 1,5% as net capitalisation rate and allowing for deduction for contingencies of 20%.

J