Annexure E 1/23

Municipality Munisipaliteit OVERSTRAND
18 FEB 2013
HANGKLIP / KLEINMOND
FILE NO: EC 3451
SCAN NO:
COLLABORATOR NO: 463490

MLA
MALAN LOURENS LEMMER VILJOEN
ING/INC
Reg No 1994/003074/21
PROKUREURS / ATTORNEYS
AKTEBESORGERS / CONVEYANCERS
NOTARISSE / NOTARIES

Tel / Ph (021) 853 1535
Faks / Fax 021 854 6300

Posbus 1029, Picklestraat 12, Strand, 7140
P O Box 1029, 12 Pickle Street, Strand, 7140
Docex 4, Strand

e-pos/e-mail : thys@mlalaw.co.za

Die Munisipale Bestuurder
Overstrand Munispaliteit
KLEINMOND
7195

Per geregistreerde pos

Per e-pos: crossouw@overstrand.gov.za
Per e-pos: fbezuidenhout@overstrand.gov.za

P Bezuidenhout

Ons verw/our ref : MGL/rv/GM1110
U verw/your ref : C Rossouw / F Bezuidenhout

OVERSTRAND MUNISIPALITEIT 18 FEB 2013 OVERSTRAND MUNICIPALITY

11 Februarie 2013

Geagte Meneer / Mevrou,

ANTWOORD OP BESWARE TEEN DIE VOORGESTELDE ONDERVERDELING VAN ERF 3451, BETTIESBAAI

Ek tree ingevolge 'n geskrewe volmag op namens Abraham Henrik Luckhoff, identiteitnommer 4010095103003, 'n mede-eienaar in gelyke onverdeelde aandele van erf 3451, Bettiesbaai gehou kragtens Transportakte No. T 27540/1972, wie my versoek het om op die 31 besware ingedien teen die voorgestelde onderverdeling van erf 3451, Bettiesbaai te antwoord.

Ter aanvang word gemeld dat al drie (3) die mede-eienaars, synde Cecilia Elisabeth Liebenberg, identiteitsnommer 4309170081005 en Susanna Martha Pienaar, identiteitsnommer 6305220062084 en my kliënt 'n skriftelike volmag en dus toestemming aan landmeter, Cor van Rooyen verskaf het om die betrokke aansoek te bring.

Vervolgens word daarop gewys dat met die uitsondering van beswaarmaker nommer 29 – Kogelberg Branch of the Botanical Society of South Africa – die res van die 31 beswaarmakers familie en nasate of vriende van die familie is. U sal merk dat met die uitsondering van beswaarmaker 4 (eie familie) en die res van die familie, 'n generiese dokument gebruik het as die basis van beswaar.

In 'n poging om struktuur aan die besware te gee, word dit in die volgende kategorie geplaas en beantwoord:

1. **Die historiese herkoms van Erf 3451 van die oorspronklike vier (4) eienaars:**

Volgens aktenasoeke het die betrokke vier (4) eienaars kragtens Transportaktenommer 1642/1929 die aanvanklike nege (9) morg vanaf James Douglas Nash en John George Nash gekoop. Die betrokke transportakte is aangeheg hiertoe, gemerk "AL1". U sal merk dat geen beperkende voorwaardes wat op die voorgenome onderverdeling betrekking het, hierin verskyn nie.

Die daaropvolgende aktes wat die verdeling van die nege (9) morg grond in vier (4) dele deur middel van Verdelingstransportaktenommer 6817/1967 bewerkstellig het beskik oor geen titelvoorwaarde wat aandui "**nooit enige deel te verkoop of te laat onderverdeel nie**".

Die betrokke verdelingstransportbeen van August Daniel Luckhoff (my oupa) na Johan Arton Luckhoff, (my kliënt se vader), meld geen sodanige voorwaarde nie. Sien meegaande transportakte 27540/1972, gemerk "AL2". Gevolglik vind 'n mens dit ook nie in transportakte 107981/2002 waarin Me SM Pienaar mede-eienaar word nie. Sien "AL3" hiertoe.

Gevolglik voer my kliënt aan dat hierdie beswaar nie geld nie, aangesien daar geen sodanige titelaktevoorwaarde bestaan nie.

2. **Die beweerde gedokumenteerde ooreenkoms en eerbiediging van hierdie wense:**

Volgens my instruksies is my kliënt net van die volgende ooreenkomste, onderskeidelik gedateer 16 September 1925 (gemerk "AL4") een gedateer 31 Januarie 1930 (gemerk "AL5") en 'n byvoegsel gedateer 31 Januarie 1950 (gemerk "AL6") hierby aan, bewus. Indien daar ander is, sal my kliënt sy standpunt hieroor, heroorweeg.

Die enigste relevante gedeeltes na my kliënt se mening is die volgende gedeeltes:

(a) *Klousule 6 in aanhangsel "AL5" wat as volg lees:*

"Geeneen van die eienaars mag 'n deel op die geheel van sy grond aan enige iemand anders – **(behalwe sy eie kinders)** verkoop of afgee, sonder toestemming van die drie (3) ander eienaars nie"

(b) *Klousule 1 in aanhangsel "AL6" wat as volg lees:*

"Volgens punt 7 van die gemelde ooreenkoms mag geeneen van die vier eienaars 'n deel of die geheel van sy grond aan enig iemand anders – **behalwe aan sy eie kinders** – afverkoop of afgee sonder toestemming van die ander besitters nie. Ons is van oordeel dat hierdie punt onveranderd moet bly, anders kom daar later ander eienaars behalwe die families van die vier oorspronklike eienaars. **Die grond moet dan uitsluitlik bly in die besit van die vier families en hulle nakomelinge.**"

My kliënt wil eerstens meld dat die enigste moontlike regte wat deur hierdie ooreenkoms geskep is, persoonlike regte is, wat met die oorlye van die vier (4) aanvanklike eienaars, verval het.

Tweedens wys my kliënt sonder benadeling van regte u en die beswaarmakers daarop dat hy geensins die wense van die oorspronklike vier (4) eienaars oneerbiedig nie. My kliënt is 'n bloednasaat in direkte lyn van Dr A.D Luckhoff, sy oupa. Die betrokke stuk grond in my kliënt sy besit voldoen uitdruklik aan die gedeeltes in (a) en (b) hierbo gemeld. In effek is die beswaarmakers besig om nie die wense van die oorspronklike eienaars te eerbiedig nie, deur my kliënt, 'n nasaat, sy wettige reg tot eienaarskap en gebruik te ontneem.

Gevolglik hou hierdie beswaar ook geen water nie.

3. **<u>Bewaring van fynbos variëteite asook die seldsame padda in die vleiland rondom die stroompie:</u>**

3.1 My instruksies is dat die bewaring van die plantegroei en omgewing vir hom net so belangrik is soos vir die res van die familie. Hy wys my daarop dat hyself goeie herinneringe van die De Wetsbaai het en die behoud daarvan vir hom en sy familie net so belangrik is. Volgens hom kan maatreëls in plek gesit word en waaraan hy en sy familie gehoor sal gee aan.

3.2 My kliënt is bereid om hom te onderwerp aan alle redelike statutêre bepalings om die gebied te bewaar insoverre dit nie inbreuk maak op sy grondwetlike reg om vrye en onbeperkte reg tot die gebruik van sy onroerende eiendom het nie.

3.3 Ek verstaan van my kliënt, wie tans oorsee is, dat hy op Bettiesbaai wil kom aftree en vandaar die versoek om onderverdeling en die bou van sy eie huis. Met die munisipale beperking dat net een (1) huis op 'n erf gebou kan word, word sy reg tot die benuttig en gebruik van die onroerende eiendom onredelik ingeperk, soveel te meer omdat erf 3451, Betteisbaai 7046 vk. meter groot is. Die betrokke gedeelte wat as sy erf afgesny sal word, is ongeveer 2350 vk meter en gevolglik ruim binne die minimum verdigtingsregulasies.

3.4 My kliënt onderneem om geen fynbos te vernietig nie, meld dat hy en sy familie onderskrywers is van die groen beginsel. Volgens hom is ongeveer 80% van die bestaande konstruksie op rots gebou, juis om so min moontlik die aasbossie en fynbos te versteur. Insoverre daar wel 'n spikkelpadda voorkom, onderneem my kliënt om die nodige navorsing te doen om sy bewaring en voortbestaan te bevorder en indien moontlik aanwas te bevorder deur 'n gunstige omgewing daarvoor te skep.

3.5 My kliënt ondersteun die idee van 'n Huiseienaarsvereniging soos voorgestel deur Jan Hanekom aan die hand van 'n grondwet / samewerkingsooreenkoms om na die omgewing om te sien.

4. <u>Verdere faktore deur kliënt geopper:</u>

4.1 Dit wil voorkom asof geen aangrensende eienaar buite die historiese De Wetsbaaigroep beswaar gemaak het nie en die onderverdelingsaansoek dus by implikasie steun.

4.2 Munisipaliteite oor die land heen is onder voortdurende druk om inkomste te genereer en sonder verdigting gaan die las op bestaande eienaars net meer word en later onhoudbaar word.

4.3 Met uitsluiting van die bestaande prosesse waarmee Paul Slabbert tans besig is en deel van 'n ondersoek vorm, voer my kliënt aan dat daar na sy wete geen munisipale of statutêre beletsel bestaan, wat die onderverdeling verbied nie.

Gevolglik versoek my kliënt dat die besware afgewys word en die onderverdelingsaansoek goedgekeur word. My kliënt benadruk dat hy deeglik bewus is van die ander prosesse wat tans teen hom gevoer word en sal waar nodig sy samewerking gee om die uitstaande aspekte daaromtrent so gou moontlik te besleg."

Groete.

MG LOURENS
MALAN LOURENS LEMMER VILJOEN ING

Annexure E 6/23

SILBERBAUER, SON & WILLMOT,
SOLICITORS,
14 KEEROM STREET, CAPE TOWN.

3090

1642

die Registrateur van Aktes
Bk. D7 Fol. 86 Bk. NF Fol. 3898

COPY ISSUED 25 SEP 1964

Share of H. B. Luckhoff
TRANSFERRED
GETRANSPORTEER
16 JAN 1948
No 775
to M. E. Luckhoff (geb. Albertyn) weduwee

Share of A. S. Luckhoff
GETRANSPORTEER
TRANSFERRED
No. 16846
12-10-1955
Aan. A. S. Luckhoff
To
Restant
Remainder
A. C. G. HUTCHINGS
Asst.-Registrateur.
Asst. Registrar.

FOR FURTHER ENDORSEMENTS SEE
VIR VERDERE ENDOSSEMENTE SIEN Page 3

1642

STAMPS
Duty £1. 0. 0
Fee £ 15. 0
£1. 15. 0

DEED OF TRANSFER.

BY VIRTUE OF A POWER OF ATTORNEY.

Prepared by
Conveyancer.

ISSUED FOR INFORMATION
ALLEEN VIR INFORMASIEDOELEINDES UITGEREIK

Know all men whom it may concern

That HENRY GEORGE WILLMOT appeared before me, Registrar of Deeds, He, the said Appearer, being duly authorized thereto by a Power of Attorney, executed at CAPE TOWN on the 26th day of June 1928 by JAMES DOUGLAS NASH in his capacity as sole surviving administrator under the Joint Will dated at Caledon, Cape Province, the 5th February 1917, of the late LILIAN EMMA WALSH (born GROENEWALD) and subsequently deceased spouse JOHN GEORGE WALSH,

(hereinafter styled the Transferor) ESTATE.

W3 4415

which power, witnessed in accordance with law, was exhibited to me on this da[y]

And the Appearer declared that the said surviving administrator, together with his Co-administrator JOHN GEORGE WALSH, now deceased, in the lifetime of the latter had truly and legally sold, and that He, in his capacity as Attorney aforesaid, did by these presents, cede and transfer, in full and free property to and on behalf of

JOHANNES RUDOLPH ALBERTYN,
AUGUST DANIEL LUCKHOFF,
HENRY BAILLIE LUCKHOFF and
GEORGE MULLER ALBERTYN, in equal shares of one-fourth ($\frac{1}{4}$) each

(hereinafter styled the Transferees),

their Heirs, Executors, Administrators or Assigns,

CERTAIN piece of perpetual quitrent land situate in the Division of Caledon, being "DE WETS BAAI" a portion of WELGEMOED granted to JOHANNES ADRIAN LOUW on 15th March, 1841, (Stellenbosch Quitrents Vol. 3 No. 1.) and held by the said late JOHN GEORGE WALSH under Deed of Transfer No. 11715 of 18th August 1920 (Para. 1.)

Measuring:- Nine (9) Morgen, Five hundred (500) Square Roods,

As will appear from the annexed Diagram.

SUBJECT to the conditions referred to in the Deed of Transfer No. 9889 of 1st November, 1906, in favour of the firm of WALSH AND WALSH and subject to the following special condition imposed by the TRANSFEROR ESTATE for the benefit of itself and its successors in title to the remainder of WELGEMOED held under Deed of Transfer No. 11715/1920 (Para. 1.):-

The land hereby conveyed shall be used for private residence only and shall at no time be sold to or occupied by any persons other than Europeans.

VERVANG DEUR VERDELINGS TRANSPORTE
SUPERSEDED BY PARTITION TRANSFERS
Nos. 6817 ... to 6822 ...
Kragtens Artikel 24 ... Wet 47/1937
In terms of Section 24 Act 47/1937
28-3-1972
C. C. SMIT
Aktekantoor Deeds Office Cape Town

1969

WHEREFORE.

ISSUED FOR INFORMATION ONLY
ALLEEN VIR INFORMASIEDOELEINDES UITGE[REIK]

Annexure E 8/23

ENDOSSEMENT KRAGTENS ARTIKEL 45 VAN WET NO. 47 VAN 1927.
ENDORSEMENT UNDER SECTION 45 OF ACT NO. 47 OF 1927.

T 9223/53

25.1.1965 A. C. G. HUTCHINGS
Asst.-Registrateur/Asst. Registrar.

Aktekantoor, Deeds Office, Kaapstad/Cape Town.

AKTEKANTOOR, DEEDS REGISTRY, KAAPSTAD, CAPE TOWN.

Erf 1450 Bettys Bay

6-3-1968

HOOF REGISTRASIEAMPTENAAR / CHIEF REGISTRATION OFFICER

Wherefore the Appearer, renouncing all the Right and Title the Transferor ESTATE heretofore had to the premises on behalf as aforesaid, did, in consequence, also acknowledge the Transferor, ESTATE as aforesaid, to be entirely dispossessed of, and disentitled to the same; and that by virtue of these Presents the said Transferees their Heirs, Executors, Administrators, or Assigns, now are and henceforth shall be entitled thereto conformably to local custom, Government, however, reserving its Right; and finally acknowledging the Transferor ESTATE to have been satisfactorily paid the whole of the purchase money amounting to a sum of

FOUR HUNDRED POUNDS (£400) STERLING

In Witness whereof, I, the said Registrar, together with the Appearer, have subscribed to these Presents, and have caused the Seal of Office to be affixed thereto.

Thus done and executed at the Office of the Registrar of Deeds, at CAPE TOWN, on the 22nd February Day of the Month of in the year of our Lord, One Thousand Nine hundred and Twenty -nine (1929).

q.q.

In my presence,

Registrar of Deeds.

ISSUED FOR INFORMATION ONLY
ALLEEN VIR INFORMASIEDOELEINDES UITGEREIK

N.F. 3339

(For Mortgages see first page).

Annexure E 9/23 AL2

4

13-10- 1972

A. MORRIS

............NO............	Verband. Bond.
Vir Kans. For Canc.................	Vir Ged. Afbet. For Pt. Prent............
Vir Onthef For Release.............	Vir Sessie For Cession..............
Vir Afstand For Waiver.............	Vir Subst. For Substn..............

27540

P. R511000

ORIGINAL DOR PRONKLIKE
STAMPED GESEËL
DUTY SEËLREG R. 13,00
FEE FOOI R2,50
TRANSFER DUTY HEREGELDE R153,30

V/T. 6817/1972

27540

Transportakte

Kragtens 'n Prokurasie

1972

P. OSMAN

D. P. DE KLERK & VAN GEND
Prokureurs, Notarisse, Aktebesorgers
Volkskas-gebou,
Adderleystraat,
KAAPSTAD.

Opgestel deur .... Aktebesorger.

Sy dit bekend aan wie dit mag aangaan

Dat WILLEM PETRUS MALHERBE voor my, Registrateur van Aktes, te Kaapstad, verskyn het, behoorlik daartoe gemagtig kragtens 'n Prokurasie onderteken te KLEINMOND

op die 26ste dag van JUNIE 19 72 deur

JOHANN ANTON LUCKHOFF
(gebore op 22 Augustus 1908)

ISSUED FOR INFORMATION ONLY
ALLEEN VIR INFORMASIEDOELEINDES UITGEREIK

watter Prokurasie in die teenwoordigheid van getuie volgens wet onderteken, hede aan my getoon is; en die Komparant het verklaar dat sy voormelde Prinsipaal

/die .....

die hiernavermelde eiendom waarlik en wettiglik geskenk het aan die hiernavermelde Transportnemers op 25 Mei 1972;

SO IS DIT DAT hy, die Komparant in sy hoedanigheid voormeld, kragtens hierdie akte oordra en transporteer in volle en vrye eiendom aan en ten gunste van:-

1. CECILIA ELIZABETH LIEBENBERG
   (gebore Luckhoff op 17 September 1943), getroud buite gemeenskap van goedere met Jacobus Coënraad Liebenberg (H.V.K. Nr. 33/69);

2. AUGUST DANIëL LUCKHOFF
   (gebore op 3 Julie 1935); en

3. ABRAHAM HENDRIK LUCKHOFF
   (gebore op 9 Oktober 1940)

- in gelyke dele -

- ALMAL BLANKE GROEP -

hul Erfgename, Eksekuteure, Administrateure of Gemagtigdes;

SEKERE AFGESKAFTE ERFPAGGROND, geleë in die Dorpsbestuurgebied van ~~Bettiesbaai~~ BETTY'S BAY, in die Afdeling van Caledon, synde ERF Nr. 3451, ~~BETTIESBAAI~~ BETTY'S BAY;

WHITE GROUP
BLANKE GROEP

GROOT: 7046 (SEWEDUISEND SES EN VEERTIG) Vierkant Meter.

UITSTREKKENDE SOOS BLYK uit Verdelingstransportakte Nr. 6817 met kaart Nr. 2188/67 daaraan geheg, aangeteken ten gunste van Komparant se Prinsipaal op 28 Maart 1972.

ISSUED FOR INFORMATION ONLY
ALLEENLIK VIR INLIGTINGSDOELEINDES UITGEREIK

A. ONDERHEWIG aan die voorwaardes waarna verwys word

in......

in Verdelingstransportakte Nr. 6817 gedateer 28 Maart 1972.

B. VERDER ONDERHEWIG aan die volgende spesiale voorwaarde vervat in Transportakte Nr. 1642 gedateer 22 Februarie 1929, opgelê deur die boedel van wyle Lilian Emma Walsh (gebore Groenewald) ~~and~~ en nagelate eggenoot John George Walsh (nou oorlede) ten gunste van ~~homself~~ en ~~sy~~ hul opvolgers in titel van die restant van Welgemoed gehou kragtens Transportakte Nr. 11715 gedateer 18 Augustus 1920 (Paragraaf 1) wat soos volg lui:-

"The land hereby conveyed shall be used for private residence only..."

WESHALWE die Komparant afstand gedoen het van alle eiendoms en ander regte wat die gesegde TRANSPORTGEWER tot op hede op gemelde vaste eiendom gehad het en gevolglik ook erken het dat hy daarvan heeltemal onteien is, en geen eiendoms- en ander regte daarop besit nie; en dat, kragtens hierdie Akte, die gesegde TRANSPORTNEMERS, hul Erfgename, Eksekuteure, Administrateure of Gemagtigdes tans is en voortaan op die volle eiendomsregte daarop geregtig sal wees, ooreenkomstig plaaslike gebruik, onder voorbehoud nogtans van die Regte van die Staat en eindelik erken het dat die gesegde eiendom waarlik en wettiglik geskenk is aan die voormelde Transportnemers as 'n vrye gif, en dat seëlregte betaal is op R5110,00, synde die redelike en billike waarde van die eiendom soos vasgestel kragtens Wet 40 van 1949.

ISSUED FOR INFORMATION ONLY
ALLEEN VIR INLIGTING UITGEREIK

EN VERDER DAT WILLEM PETRUS MALHERBE voor my, Registrateur van Aktes te Kaapstad, verskyn het, behoorlik daartoe gemagtig kragtens drie Prokurasies onderteken te KAAPSTA op die 5de dag van Julie 1972, te SALDANHA op die 11de dag van Julie 1972, en te WYNBERG op die 13de dag van Julie 1972 deur ABRAHAM HENDRIK LUCKHOFF (gebore 9 Oktober 1940, AUGUST DANIëL LUCKHOFF (gebore 3 Julie 1935) en CECILIA ELIZABETH LIEBENBERG (gebore Luckhoff op 17 September 1943) onderskeidelik, watter Prokurasies in die teenwoordigheid van getuie volgens wet onderteken, hede aan my getoon is, en die Komparant het verklaar dat hy namens die Transportnemers transport van voormelde eiendom aanvaar.

TEN GETUIE waarvan ek, die gesegde Registrateur van Aktes, tesame met die Komparant q.q. hierdie Akte onderteken en met die Ampseël laat bekragtig het.

ALDUS verrig ten kantore van die Registrateur van Aktes, te KAAPSTAD, Kaap die Goeie Hoop, op die 3e dag van die Maand November in die jaar Neëntienhonderd Twee en Sewentig (1972).

q.q. sy Prinsipaal/ale

In my teenwoordigheid

REGISTRATEUR VAN AKTES

Geregistreer in die Register van

Book Folio

Verantwoordelike Klerk.

ISSUED FOR INFORMATION ONLY
AFSKRIF VIR INLIGTING UITGEREIK