

Verslagwaardig:	JA / NEE
Sirkuleer Aan Regters:	JA / NEE
Sirkuleer aan Streeklandroste	JA / NEE
Sirkuleer Aan Landdroste:	JA / NEE

IN DIE HOË HOF VAN SUID-AFRIKA (Noord-Kaapse Hoë Hof, Kimberley)

Saakno: / Case number: **320 / 2013**
Datum verhoor: / Date heard: **06 / 06 / 2013**
Datum gelewer: / Date delivered: **24 / 06 / 2013**

In die aansoek van:

ANDRIES TOBIAS WIESE
h/a SONLAND BOERDERY

Applikant

en

DROOGFONTEIN VERENIGING
VIR GEMEENSKAPLIKE EIENDOM

Respondent

Coram: Erasmus, WnR

UITSPRAAK

ERASMUS, WnR

- [1] Die applikant het op 27 Februarie 2013 'n dringende aansoek geloods vir 'n bevel dat die respondent verbied word om enige van die applikant se vee wat op die plaas Droogfontein verkeer, te verwyder of enigsins met die

beeste in te meng hangende die finale beregting van die aansoek. 'n Tussentydse bevel is verleen en die respondent is opgeroep om op 12 April 2013 redes aan te voer waarom die bevel nie bekragtig moet word en die respondent nie gelas moet word om die kostes van die aansoek te betaal nie.

- [2] Op 11 April 2013 het die respondent se prokureurs in hierdie aansoek 'n kennisgewing in terme van artikel 35(12) van die Eenvormige Hofreëls ('die reëls') geliasseer. Hierin is gevra dat die applikant die skriftelike huurooreenkoms en verskeie ander ooreenkomste waarna verwys is in paragrawe 7.1 en 10.4 van die applikant se funderende eedsverklaring, asook die skriftelike opsie om die skriftelike huurooreenkoms te verleng, beskikbaar stel vir inspeksie en om die respondent toe te laat om 'n afskrif daarvan te maak.
- [3] Die applikant het op 12 April 2013 'n kennisgewing in terme van reël 30(2)(b) van die reëls geliasseer op grond daarvan dat die respondent se reël 35(12) kennisgewing 'n 'n onreëlmatigheid daar sou stel. Die stap is gebaseer daarop dat reël 35(12) ingevolge die bepalinge van reël 35(13) slegs op aansoeke van toepassing is vir sover as wat die hof dit gemagtig het en geen sodanige magtiging deur die hof verleen is nie.

- [4] Die bevel *nisi* is op 12 April 2013, by ooreenkoms tussen die partye, verleng tot 06 Junie 2013. Die koste van die verrigtinge van 12 April 2013 het oorgestaan vir latere beregting.
- [5] Die respondent het nie kennis gegee van sy voorneme om die aansoek te opponeer nie en het ook nie 'n opponerende eedsverklaring geliasseer nie. Die voorsitter van die respondent het egter op 11 April 2013, saam met die kennisgewing in terme van reël 35(12), 'n eedsverklaring geliasseer waarin aangevoer word dat aansoek gedoen sal word om uitstel van die aansoek, hangende voldoening aan die reël 35(12) kennisgewing.
- [6] Op 29 Mei 2013, ongeveer 'n week voor die aansoek aangehoor sou word en ses weke na die vorige verskyning, het die respondent 'n kennisgewing in terme van reël 30A geliasseer. Meneer De Villiers, namens die respondent, het egter tydens die aanhoor van die aansoek toegegee dat hierdie kennisgewing fataal gebrekkig is. Ek stem saam met hierdie toegewing en ag dit gevolglik nie nodig om verder hiermee te handel nie.
- [7] Op 30 Mei 2013 het die applikant 'n aansoek op die respondent se prokureur beteken vir die tersydestelling

van die respondent se kennisgewing in terme van reël 35(12), as 'n onreëlmatige stap, soos bedoel in reël 30(1). Die applikant het ook aansoek gedoen vir kondonاسie laat aflewering van hierdie aansoek en verlenging van die tydperk, voorgeskryf in reël 30(2)(c), tot 31 Mei 2013. Die respondent het nie hierdie aansoeke geopponeer nie.

- [8] Meneer Danzfuss, namens die applikant, het egter tydens die aanhoor van die aansoek daarop gewys dat daar teenstrydige gesag is met betrekking tot die vraag of dit nodig is om eers die hof te nader in aansoekverrigtinge, waar blootlegging in terme van reël 35(12) van die reëls gevra word. Hy het aangevoer dat, in die omstandighede van hierdie saak en in die lig daarvan dat die respondent nie steun op die kennisgewing in terme van reël 30A nie, dit nie vir my nodig is om te beslis of die reël 35(12) kennisgewing 'n onreëlmatige stap daarstel nie. In die lig hiervan ag ek dit dus ook nie nodig om te handel met die kennisgewing in terme van reël 30(2)(b) van die reëls en die aansoek vir kondonاسie vir die laat aflewering van hierdie aansoek en verlenging van die tydperk, voorgeskryf in reël 30(2)(c) nie.
- [9] Wat voor my dien is slegs respondent se kennisgewing in terme van reël 35(12) waarin blootlegging van sekere ooreenkomste gevra word. Daar is nie daaraan voldoen nie,

maar daar is geen verdere regsgeldige stappe geneem om nakoming daarvan te verseker nie.

[10] Die doel van die applikant se aansoek is om die respondent te verbied om die applikant te spolieer.

[10.1] 'n Applikant is geregtig om die hof te nader vir 'n interdik om 'n ander te verbied om hom te spolieer. Horn WR som die posisie soos volg op in *Aussenkehr Farms (Pty) Ltd v Walvis Bay Municipality*¹:

"In my opinion, it must be so that the applicant does not have to prove a right to occupy, such as he would have to if he were seeking a declaratory order. The only *ius possidendi* he has to prove is a right not to be unlawfully deprived of his possession. This, together with proof of the other necessary elements for a final interdict, entitles him to an interdict. It would be a strange result if applicant could not obtain an interdict prohibiting respondent from despoiling him, but then as soon as respondent despoiled him, he could obtain a spoliation order and have his possession restored. What then if the respondent again threatened his possession? The thing could continue *ad infinitum* as a sort of a game of legal ping-pong and, in my view, the result of holding that the right which the applicant has to show in this case is any more than a right not to be despoiled would result in respondent being given a licence to evict applicant. If respondent wants such an order, it must apply for it just as, for instance, owners of property must apply for orders to evict squatters."

[10.2] Die vereistes vir 'n finale interdik, soos neergelê in *Setlogelo v Setlogelo*² is dat die applikant op 'n

¹ 1996(1) SA 180 (K) op 189D-F

² 1914 AD 221; Sien ook *Sanachem (Pty) Ltd v Farmers Agri-care (Pty) Ltd and Others* 1995 (2) SA 781 (A) te 788 J – 790 C

oorwig van waarskynlikheid moet aantoon dat hy oor 'n duidelike reg beskik, daar 'n inbreukmaking op sodanige reg was of dat hy 'n grondige vrees het dat op sodanige reg inbreuk gemaak sal word en verder, dat daar geen ander bevredigende remedie in die omstandighede bestaan nie.

[10.3] In *Yeko v Qana*³ is beslis dat, indien 'n applikant in besit was, ongeag of die besit regmatig is en hy word onregmatiglik van sy besit ontnem, is hy geregtig om beskerm te word teen die besitsontneming.

[11] Meneer Danzfuss het betoog dat die applikant se reg op besit en die plaas te okkupeer nie relevant is vir doeleindes van hierdie aansoek nie. Hy het in hierdie verband verwys na die saak van *Aussenkehr Farms (Pty) Ltd v Walvis Bay Municipality*⁴. Die duidelike reg ('clear right') van die applikant is die besit van die saak en blote besit is voldoende om 'n duidelike reg daar te stel.

[12] Die respondent het tot en met die aanhoor van die aansoek nie 'n opponerende eedsverklaring geliasseer nie en nie geantwoord op die applikant se bewerings nie. Daar is slegs

³ 1973 (4) SA 735 (A) op 739E-H; Sien ook *Bon Quelle (Edms) Bpk v Munisipaliteit van Otavi* 1989(1) SA 508 (A)

⁴ *Supra* op 189B-D

die verklaring van die voorsitter van die respondent, wat voorgee afgelê te gewees het ter ondersteuning van die artikel 35(12) kennisgewing. Daarin word aangevoer dat die hoofaansoek opponeer sal word op die basis dat die applikant nie 'n duidelike reg aangetoon het nie en nie die vereistes vir 'n finale interdik bevredig het nie. Daar word aangevoer dat die aansoek op hierdie basis alleen van die hand gewys behoort te word.

[13] Die respondent het ook tot hierdie verklaring twee kontrakte aangeheg, aanhangsels 'B' en 'D'. Ek ag dit nie nodig om vir doeleindes van hierdie uitspraak te handel met die inhoud van hierdie kontrakte nie, behalwe insoverre dat dit daaruit blyk dat die applikant 'n party tot die ooreenkomste is en dat hy wel uit hoofde daarvan beeste aanhou op die plaas van die respondent.

[14] Meneer De Villiers het, met verwysing na *Plascon-Evans Paint Ltd v Van Riebeeck Paints (Pty) Ltd*⁵, betoog dat 'n finale interdik slegs toegestaan behoort te word as die feite, soos aangevoer deur die respondent, tesame met die feite van die applikant wat erken word, dit regverdig. Hy het betoog dat die applikant se versuim om die skriftelike huuroonkoms te pleit en bewys noodlottig is vir die applikant se saak, aangesien die applikant nie bewys het dat hy 'n duidelike reg

⁵ 1984(3) SA 623 (A) op 624D-E

het nie.

[15] Die volgende feite blyk uit die applikant se funderende eedsverklaring en die ooreenkomste wat die respondent aangeheg het tot voorsitter se verklaring en word nie deur die respondent betwis nie:

[15.1] Die applikant bedryf boerdery aktiwiteite en hou beeste aan op die eiendomme van die respondent, bekend as die plaas Droogfontein. Die applikant is in besit van en okkupeer gemelde plaas deurdat sy beeste op die plaas loop sedert einde 2008/begin 2009.

[15.2] Die respondent het aksie ingestel teen die applikant in hierdie hof onder saaknommer 1267/2012. Daarin vra die respondent vir 'n bevel dat die applikant gelas word om binne een maand sekere kampe van die plaas Droogfontein te ontruim, tesame met sy beeste. Die respondent vra verder dat, by versuim om gevolg te gee aan die bevel, die balju gemagtig en gelas word om die applikant tesame met sy besittings te verwyder en uit te sit van die plaas. Verder eis die respondent betaling van die bedrag van R6 255 000.00 en koste vanaf die applikant.

- [15.3] Die applikant verdedig bovermelde aksie. Die respondent het ook daarin 'n tussentydse aansoek geloods, welke aansoek op 8 Februarie 2013 by ooreenkoms van die rol verwyder is, hangende die afhandeling van skikkingsonderhandelinge in die aksie.
- [15.4] Die applikant se aanspraak op sy reg in die aksie is gebaseer op skriftelike kontrakte wat insluit 'n huurkontrak en 'n verskeidenheid ander kontrakte. Sy reg om die plase te okkupeer en/of besit vorm die basis van die dispuut in die aksie.
- [15.5] Die applikant is die eienaar van ongeveer 500 stoetbeeste wat loop op die plaas van die respondent. Die waarde van die beeste is ongeveer R6 miljoen.
- [15.6] Op Vrydag 22 Februarie 2013, om ongeveer 12:00, het die voorsitter van die respondent en twee lede van die komitee van die respondent 'n skrywe⁶ aan die applikant oorhandig. In hierdie skrywe word die applikant sewe dae gegun om sy beeste van die respondent se plaas te verwyder. Die skrywe

⁶ Aangangsel 'A' tot die funderende eedsverklaring en bl 19 van die gepagineerde stukke

bepaal verder dat, indien die applikant sou versuim om op 28 Februarie 2013 om 16:00 die beeste te verwyder, die respondent die beeste namens die applikant sou verwyder. Die applikant word verder meegedeel dat die respondent geen aanspreeklikheid vir enige skade en/of verliese sal aanvaar indien die applikant sou versuim om by die keerdatum te hou.

[15.7] Die applikant het nie 'n ander heenkome vir sy vee nie. Die respondent sal nie in staat wees om skadevergoeding tot die bedrag van die waarde van die vee te betaal nie.

[16] Ek is tevrede dat die applikant aangetoon het dat hy in daadwerklike en ongestoorde besit van die plaas was en dat sy vee het daarop geloop. Die besit stel 'n duidelike reg daar. Daar is hangende litigasie tussen die partye wat daarop gemik is om die applikant se reg om te besit te bepaal. Die applikant se reg op besit is vir doeleindes van hierdie aansoek nie ter sake nie.

[17] Die skrywe van die respondent wat op 22 Februarie 2013 aan die applikant oorhandig is stel 'n dreigement daar om hom van sy besit te ontnem en is 'n dreigement om hom te spolieer. Ek bevind dat die applikant aangetoon het dat hy

oor 'n grondige vrees beskik dat op sy reg inbreuk gemaak sal word.

[18] Die applikant het geen ander heenkome vir sy vee nie sal onherstelbare skade ly as die interdik nie verleen word nie. Ek bevind dat die applikant aangetoon het dat hy oor geen alternatiewe remedie beskik nie.

[19] Die applikant het dus voldoen aan die vereistes vir die aangevraagde regshulp.

[20] Geen argumente is aan my voorgehou waarom die onsuksesvolle party nie gelas moet word om die koste van die suksesvolle party te betaal nie. Dit geld ook vir die koste wat gepaard gegaan het met die uitstel van die aansoek op 12 April 2013.

Ek maak die volgende bevel:

1 Die bevel *nisi* word bekragtig.

2 Die respondent word gelas om die koste van die applikant te betaal, welke koste sal insluit die koste van 12 April 2013.

**SL ERASMUS
WAARNEMENDE REGTER
NOORD-KAAPSE AFDELING**

<u>Vir die Applikant:</u>	Adv. A Danzfuss In opdrag van Engelsman Magabane Ing, Kimberley
<u>Vir die Respondent:</u>	Adv. De Villiers In opdrag van Booysen-Macleod Prokureurs Kimberley