

VRYSTAAT HOË HOF, BLOEMFONTEIN
REPUBLIEK VAN SUID-AFRIKA

Appélnommer : A154/2011

In die appél tussen:-

DOORS WESSELS

Appellant

en

VAUGHN VICTOR

Respondent

CORAM:

VAN ZYL, R *et* ZIETSMAN, WNDR

UITSPRAAK DEUR:

VAN ZYL, R

GELEWER OP:

9 FEBRUARIE 2012

- [1] Respondent het as applikant in die Landdroshof (vir die distrik Excelsior) 'n aansoek in terme van Artikel 4 van die Wet op die Voorkoming van Onwettige Uitsetting en Onregmatige Besetting van Grond, Wet 19 van 1998 (hierinlater na verwys as "PIE"), teen appellant as respondent gebring waarin, onder andere, gevorder is dat appellant en/of enige ander okkupeerder van die plaas bekend as Ceylon 311(hierinlater na verwys as "die plaas"), uitgesit word, tesame met aanverwante regshulp. Die hof a

quo het daarop op 11 Maart 2011 die volgende bevel verleen:

- “1. That the respondent be evicted from the farm Ceylon 311 within two months from the granting of the order.
2. Should the respondent fail to adhere to the eviction order, the Sheriff be authorised to evict the respondent or any other occupants from the farm.
3. The respondent be ordered to pay the costs.

Appellant kom nou in hoër beroep teen voormelde bevel.

Die aansoekstukke:

- [2] Volgens respondent se funderende verklaring het respondent en die eienaar van die plaas, synde die Ceylon Eiendomstrust, IT2029/2001 (hierinlater na verwys as “die trust”), ‘n skriftelike huurkontrak (hierinlater na verwys as “die huurkontrak”) te Bloemfontein gesluit op 22 April 2010, ‘n afskrif van welke huurkontrak aangeheg is tot die funderende verklaring as aanhangsel “A”. Ooreenkomstig hierdie huurkontrak is respondent die regmatige huurder

van die plaas vanaf 1 Mei 2010, vir 'n tydperk van vyf jaar, teen 'n jaarliks vooruitbetaalbare huurbedrag van R 134 280.00. Ten tyde van die sluiting van die huurkontrak is die trust verteenwoordig deur 'n trustee daarvan, synde Mnr Gian Wessels, wie ook die seun van appellant is. Hoewel respondent dus sedert 1 Mei 2010 oor die uitsluitlike beheer van die plaas beskik, is appellant steeds in die woonhuis op die plaas woonagtig, nieteenstaande die feit dat appellant bewus is van die bestaan van die huurkontrak. Op 4 Oktober 2010 het respondent se prokureur van rekord 'n aanmaningskrywe in die verband aan appellant se prokureur van rekord gerig waarin daar verwys is na die huurkontrak en waarin kennis gegee is dat appellant die woonhuis moet ontruim voor of op 15 Oktober 2010. 'n Afskrif van die aanmaning is aangeheg tot die funderende verklaring as aanhangsel "B". Nieteenstaande laasgenoemde aanmaning, is appellant steeds in die woonhuis woonagtig en beweer respondent dat appellant derhalwe in onregmatige okkupasie van die tersaaklike woonhuis is.

[3] Dit blyk uit die opponerende verklaring dat appellant die

die volgende verwerpe wat relevant is vir doeleindes van die appél, geopper het:

- 3.1 Aldus appellant is die Wet op die Uitbreiding van Sekerheid van Verblyfreg, Wet 62 van 1997 (hierinlater na verwys as “ESTA”) in die onderhawige geval van toepassing en moes die aansoek in terme daarvan en nie in terme van “PIE” geloods gewees het nie.
- 3.2 Ten tyde van die opstel van die huurkontrak was daar ook ‘n ooreenkoms tussen die partye dat appellant vir die huurtermyn in die woonhuis mag aanbly en dat respondent die elektrisiteitverbruik ten opsigte van die woonhuis sou betaal. Vanweë ‘n gemeenskaplike fout van die partye is hierdie ooreenkoms egter uit die huurkontrak weggelaat en behoort dit daarby ingesluit te word by wyse van rektifikasie. ‘n Skrywe tot hierdie effek was dan ook op 15 Oktober 2010 deur appellant se prokureur van rekord aan respondent se prokureur van rekord gerig, welke skrywe aangeheg is as aanhangsel “A” tot die opponerende verklaring.

3.3 Appellant wys dan voorts daarop dat respondent na 1 Mei 2010 geen poging aangewend het om appellant uit die woonhuis te sit nie en het respondent ook die elektrisiteitsverbruik van die woonhuis betaal, welke, aldus appellant, aanduidend is daarvan dat daar sodanig tussen die partye ooreengekom is. Dit was eers op 'n later stadium, en wel gedurende Oktober 2010, nadat respondent en appellant 'n uitval gehad het, dat respondent besluit het dat appellant nie meer in die woonhuis mag woon nie, waarop respondent se aanmaningskrywe en daarna die onderhawige aansoek gevolg het.

3.4 Later in sy opponerende verklaring, wanneer appellant weer beweer dat daar 'n ooreenkoms gesluit is wat aan hom verblyfreg tot die woonhuis verleen, skeep appellant die indruk dat sodanige ooreenkoms 'n addisionele ooreenkoms, apart tot die huurkontrak, is.

3.5 Appellant ontken dat hy enige alternatiewe verblyf beskikbaar het en ontken ook dat sy seun

alternatiewe verblyf aan hom sal kan verskaf.

3.6 Appellant ontken dus dat hy 'n onregmatige okkupeerder is en beweer ook dat dit nie reg en billik sal wees om hom onder hierdie omstandighede uit die woonhuis en vanaf die plaas te sit nie.

[4] In sy repliserende verklaring het respondent die volgende tersaaklike aspekte geopper:

4.1 Die huurgeld in die bedrag van R134 280-00 per jaar wat voortspruitend uit die huurkontrak betaalbaar is, is op instruksies van Mnr Gian Wessels in sy hoedanigheid as die trustee wat namens die trust die huurkontrak gesluit het, deur respondent direk aan appellant betaal "as synde die respondent (appellant) se inkomste". Respondent is ook deur Mnr Gian Wessels aangesê om die tjek ten aansien van die huurgeld uit te maak aan JTD Wessels, synde appellant. Respondent het gevolglik op 19 April 2010 'n tjek van Rohallion Farms (Pty) Ltd, synde 'n maatskappy waarvan respondent 'n direkteur is, ten

gunste van appellant getrek in die voormelde bedrag, welke tjek respondent persoonlik aan appellant oorhandig het. 'n Afskrif van hierdie tjek is aangeheg tot die repliserende verklaring as aanhangsel "A". Appellant het op dieselfde dag aan respondent 'n belastingfaktuur verskaf, welke belastingfaktuur in die naam van appellant persoonlik uitgereik is en uitgemaak is aan voormelde Rohallion Farms, 'n afskrif van welke belastingfaktuur aangeheg is tot die repliserende verklaring as aanhangsel "B". Respondent beweer gevolglik dat appellant minstens 'n jaarlikse inkomste van R134 280-00 verdien, welke 'n maandelikse inkomste van R11 190-00 aan appellant daarstel. Respondent doen gevolglik aan die hand dat gegewe die definisie van "okkupeerder" in Artikel 1 van "ESTA", in terme waarvan 'n persoon met 'n inkomste van hoër as R5 000-00 per maand uitgesluit is van die bepalings van die wet, "ESTA" nie toepassing vind in die onderhawige geval nie.

- 4.2 Respondent wys daarop dat die huurkontrak opgestel is deur die trust, dat daar nie sprake is van enige

gemeenskaplike fout ten opsigte van die inhoud daarvan nie en dat beide partye tevrede was met die inhoud daarvan. Respondent beweer dat indien daar enige meriete in appellant se bewerings was, verwag sou word dat daar 'n bevestigende beëdigde verklaring ten opsigte daarvan deur Mnr Gian Wessels aangeheg sou wees tot appellant se opponerende verklaring, wat nie die geval is nie. Daarom stel dit in ieder geval ontoelaatbare hoorsê getuienis daar.

4.3 Respondent ontken ook dat daar enige ander ooreenkoms, addisioneel tot die huurkontrak, gesluit is en beweer dat die afwesigheid van 'n bevestigende beëdigde verklaring deur Mnr Gian Wessels aanduidend is van appellant se valse bewerings.

4.4 Gevolglik ontken respondent dat daar op enige wyse ooreengekom is dat appellant vir 'n huurtermyn in die woonhuis mag aanbly. Hoewel dit by die aanvang van die huurtermyn tot appellant se kennis gekom het dat respondent steeds woonagtig is in die woonhuis, was respondent nog in 'n beplanningsfase van hoe hy die

grond gaan gebruik en bewerk en het hy aanvanklik gemeen dat dit nie skade sou doen indien appellant in die woonhuis sou woon nie. Gedurende Mei/Junie 2010 het dit egter tot respondent se kennis gekom dat appellant sonder respondent se toestemming of medewete onwettig wild op die plaas gejag het, waarop respondent appellant daaromtrent gekonfronteer het en daar 'n rusie tussen hulle ontstaan het. Respondent het toe besef dat appellant se verdere teenwoordigheid op die plaas nie tot respondent se voordeel sou strek nie en is die aanmaningskrywe waarna ek reeds verwys het, gevolglik aan appellant se prokureur van rekord verskaf.

4.5 Respondent ontken ook dat daar enige ooreenkoms bestaan dat respondent appellant se elektrisiteitsverbruik sou betaal. Respondent beweer dat hy bloot in terme van die huurkontrak verplig is om die elektrisiteitsverbruik van die plaas te betaal.

4.6 Met verwysing na die huurgeld wat appellant as inkomste ontvang het, beweer respondent dat appellant finansieel meer as in staat is om vir homself

alternatiewe akkomodsie in die vorm van 'n huureiendom te bekom.

Gronde van appél en bevindings van die hof *a quo*:

[5] Voortspruitend uit die betoogshoofde van Mnr Penzhorn, namens appellant, en soos sy mondelinge betoë ten tyde van die aanhoor van die appél uitkristalliseer het, het hy dit duidelik laat blyk dat appellant se appél tans beperk is tot drie gronde of argumente, welke in wese teen die volgende bevindings van die hof *a quo* gerig is:

5.1 Die bevinding dat daar nie enige ooreenkoms tussen appellant, respondent en die trust gesluit is in terme waarvan toestemming aan appellant verleen is dat hy vir die huurtermyn kan voortgaan om in die woonhuis te bly nie. In die verband het die hof *a quo* spesifiek met die bepalings van die huurkontrak gehandel en ook met die afwesigheid van 'n bevestigende beëdigde verklaring deur Mnr Gian Wessels ter ondersteuning van appellant se bewerings. Bogemelde bevinding het tot gevolg gehad dat die hof *a quo* beslis het dat gegewe die bepalings van die

huurkontrak gesluit tussen respondent en die trust, appellant wel 'n onregmatige okkupeerder is soos bedoel in Artikel 1 van "PIE".

5.2 Die feit dat die betoog namens appellant dat daar 'n feitedispuut op die stukke bestaan en die versoek dat die aangeleentheid vir mondelinge getuienis verwys moet word, nie toegestaan is nie. In die verband het die hof *a quo* bevind dat die bevinding in paragraaf 5.1 hierbo gemaak kan word op die stukke soos dit staan sonder die aanhoor van mondelinge getuienis.

5.3 Die bevinding dat die bepalings van "PIE" van toepassing is (en nie die van "ESTA" nie). Uit die oorkonde blyk dit dat hierdie bevinding klaarblyklik daaruit voortgespruit het dat dit aldus namens respondent in die hof *a quo* betoog was en toe deur appellant se destydse regsverteenwoordiger ten tyde van sy betoog toegee is. Dit is nou die betoog namens appellant dat die bepalings van "ESTA" ter uitsluiting van die bepalings van "PIE" van toepassing is en dat die vereistes ten opsigte van "ESTA" nie in die

onderhawige geval nagekom is nie.

- [6] Ek gaan vervolgens met bogemelde drie aspekte handel in die volgorde waarin Mnr Penzhorn ook sy argumente prioritiseer het. Volledigheidshalwe moet vermeld word dat die tweede en derde gronde van appèl wat hieronder hanteer word en wat deur Mnr Penzhorn betoog is, nie deel gevorm het van appellant se kennisgewing van appèl nie. Ek meen egter dat dit in belang van geregtigheid is om desnieteenstaande steeds hierdie punte te besleg op die basis dat dit tot die grootste mate regsrae is wat in ieder geval ten volle aangespreek was in die aansoekstukke en beslis moet word op feite wat ook behoorlik en volledig uiteengesit is in die aansoekstukke. Sien WORKMAN'S COMPENSATION COMMISSIONER v CRAWFORD 1987 (1) SA 296 (A) op p. 307 G – I.

A: Dispuut ten opsigte van die bestaan van 'n ooreenkoms tussen die partye en die trust wat appellant geregtig maak daarop om die woonhuis te bewoon:

- [7] Mnr Penzhorn het betoog dat gegewe dat respondent as applikant in die aansoek finale regshulp vorder op

aansoekstukke waarin daar 'n wesenlike feitedispuut bestaan, 'n finale bevel slegs verleen kan word indien daar voldoen word aan die vereiste soos geformuleer in PLASCON-EVANS PAINTS v VAN RIEBEECK PAINTS 1984 (3) SA 623 (AD) op 634 I, synde dat sodanige finale bevel slegs verleen kan word "if those facts averred in the applicant's affidavits which have been admitted by the respondent, together with the facts alleged by the respondent, justify such an order". In die verband het Mnr Penzhorn betoog dat respondent se weergawe dat daar 'n addisionele ooreenkoms, onafhanklik van die huurkontrak, tussen appellant, respondent en die trust gesluit is in terme waarvan ooreengekom is dat appellant mag voortgaan om in die woonhuis woonagtig te wees vir die duur van die huurkontrak, aanvaar moet word. (Volledigheidshalwe moet dit vermeld word dat Mnr Penzhorn (na my mening tereg) nie ten tyde van sy betoog in die Hof volhard het met die verweer wat aanvanklik ook in die opponerende verklaring vervat was tot dien effek dat hierdie ooreenkoms deel gevorm het van die huurkontrak en vanweë 'n gemeenskaplike fout tussen die partye nie in die huurkontrak vervat was nie. Laasgenoemde weergawe is na my mening

egter steeds relevant by die oorweging van die onderhawige aansoek, soos hierin later meer duidelik sal blyk). Ter ondersteuning van bogemelde betoog van Mnr Penzhorn het hy aan die hand gedoen dat die omringende omstandighede oorweldigend aanduidend is daarvan dat daar wel sodanige ooreenkoms tussen die drie tersaaklike partye gesluit is. Die feite waarop hy gesteun het hiervoor, is die feit dat appellant 71 jaar oud is en reeds ongeveer 35 jaar op die tersaaklike plaas woonagtig is. Vanweë die feit dat Mnr Gian Wessels die seun van appellant is, moet aanvaar word, aldus Mnr Penzhorn se betoog, dat hy nie sodanige huurkontrak sou sluit indien dit tot gevolg sou hê dat sy eie vader, synde appellant, na 35 jaar nie meer op die plaas in die woonhuis woonagtig kan wees nie. Hierdie weergawe van appellant word, volgens Mnr Penzhorn se betoog, ook gesteun deur die feit dat nadat respondent besit van die plaas geneem het op 1 Mei 2010 en kennis gedra het daarvan dat appellant in die woonhuis woonagtig is, het hy geen stappe geneem om appellant te verplig om die woonhuis te verlaat nie en het hy selfs die elektrisiteit ten opsigte van die woonhuis betaal. Eers nadat die uitval tussen appellant en respondent plaasgevind het, is daar vir die eerste keer deur respondent

beweer dat appellant in onregmatige okkupasie van die woonhuis is.

Mnr Penzhorn het ook betoog dat dit uit die aansoekstukke blyk dat appellant nie 'n ander heenkome het nie en dat die trustee, synde appellant se seun, ook nie alternatiewe akkommodasie aan hom kan verskaf nie.

- [8] Teenoor voormelde het Mnr Cilliers, namens respondent, betoog dat dit duidelik uit die totaliteit van die aansoekstukke blyk dat die enigste ooreenkoms wat in die onderhawige geval tot stand gekom het, die skriftelike huurkontrak is, tot welke huurkontrak appellant nie eers 'n party is nie. Hierdie huurkontrak sit die ooreenkoms tussen die partye daartoe met betrekking tot die okkupasie van die plaas en die woonhuis, duidelik uiteen. Indien en insoverre appellant wou steun op 'n addisionele ooreenkoms wat gesluit is tussen die partye, het Mnr Cilliers aan die hand gedoen dat die eenvoudigste en maklikste bewys daarvan 'n bevestigende beëdigde verklaring van Mnr Gian Wessels sou gewees het. Geen sodanige bevestigende beëdigde verklaring is egter deur appellant aan die Hof voorgelê nie en is daar ook geen

rede verskaf waarom so verklaring nie verkry kon word nie. Gevolglik het Mnr Cilliers betoog dat daar geen behoorlike feitlike of regsbasis deur appellant gelê is op grond waarvan sodanige bevinding ten gunste van appellant gemaak kan word nie.

- [9] Ter aanvang moet vermeld word dat die bogemelde toets uiteengesit in die PLASCON-EVANS PAINTS - uitspraak waarna Mnr Penzhorn verwys het, egter ook op die volgende wyse gekwalifiseer word soos dit voorkom op 634 I tot 635 C van die uitspraak en haal ek die tersaaklike gedeeltes daarvan aan:

“The power of the Court to give such final relief on the papers before it is, however, not confined to such a situation. In certain instances the denial by a respondent of a fact alleged by the applicant may not be such as to raise a real, genuine or *bona fide* dispute of fact..... If in such a case the respondent has not availed himself of his right to apply for the deponents concerned to be called for cross-examination.....and the Court is satisfied as to the inherent credibility of the applicant’s factual averment, it may proceed on the basis of the correctness thereof and include this fact among those upon

which it determines whether the applicant is entitled to the final relief which he seeks..... Moreover, there may be exceptions to this general rule, as, for example, where the allegations or denials of the respondent are so far-fetched or clearly untenable that the Court is justified in rejecting them merely on the papers....”

- [10] Soos reeds ter aanvang vermeld, het respondent die onderhawige aansoek in terme van “PIE” geloods. Die vraag of dit die korrekte prosedure was, word hieronder mee gehandel. Indien egter op hierdie stadium argumentsonthalwe aanvaar word dat dit wel die korrekte prosedure was, beteken dit dat ten einde ‘n uitsettingsbevel teen appellant te verkry het, respondent, onder andere, *prima facie* moes aantoon dat appellant ‘n onregmatige okkupeerder is soos omskryf in “PIE”. Die omskrywing van “onregmatige okkupeerder” soos dit voorkom in Artikel 1 van “PIE”, lees as volg:

“n Persoon wat grond sonder die uitdruklike of stilswyende toestemming van die eienaar of persoon in beheer beset, of sonder enige ander wettige reg om sodanige grond te beset, maar nie ook ‘n persoon wat ingevolge die Wet op die

Uitbreiding van Sekerheid van Verblyfreg, 1997, 'n okkupeerder is nie....."

Ooreenkomstig die bepalings van Artikel 4(1) van "PIE" kan 'n uitsettingsaansoek in terme van "PIE" ingestel word deur "n eienaar of persoon in beheer van grond". "n Persoon in beheer" word as volg in Artikel 1 van "PIE" omskryf:

"n Persoon wat regsbevoegdheid het of op die betrokke tydstop regsbevoegdheid gehad het om toestemming aan 'n persoon te verleen om op die betrokke grond te gaan of daarop te woon."

Vir doeleindes van voormelde, het respondent in sy funderende verklaring op die volgende bewerings gesteun:

10.1 Die feit dat die tersaaklike huurkontrak tussen respondent en die trust gesluit is, waarna ek reeds verwys het, met die gevolg dat respondent sedert 1 Mei 2010 die persoon in beheer van die plaas en dus ook die woonhuis is.

10.2 Appellant dra kennis van die huurkontrak, hy is ook aldus skriftelik in kennis gestel by wyse van die

aanmaningskrywe, aanhangsel “B” tot die funderende verklaring, hy is in terme van die aanmaningskrywe versoek om die woonhuis te verlaat, welke hy versuim het om te doen en derhalwe is appellant tans ‘n onregmatige okkupeerder.

10.3 Respondent het ook beweer dat appellant se verblyf in die woonhuis strydig is met die bepalings van paragraaf 11.16 van die huurkontrak, deurdat respondent verplig is as huurder om toe te sien dat daar geen persoon wat nie in sy diens is nie, op die perseel woon nie. Verder is hy verplig in terme van paragraaf 11.2 van die huurkontrak om die woonhuis op die perseel te onderhou en toe te sien dat dit skoon en netjies gehou word, wat hy ook nie kan doen nie vanweë respondent se besetting van die huis.

[11] Respondent het verdermeer in sy funderende verklaring beweer dat appellant alternatiewe verblyf kan bekom in die vorm van ‘n markverwante huureiendom; alternatiewelik kan Mnr Gian Wessels aan appellant alternatiewe

akkomodasie verskaf.

[12] Respondent het ook verwys na die formaliteits- en ander vereistes voorgeskryf in “PIE” en met ondersteunende bewerings aan die hand gedoen dat daaraan voldoen is en dat hy dus geregtig is op die gevorderde regshulp.

[13] Indien steeds argumentsonthalwe aanvaar word dat respondent korrek was om die aansoek in terme van “PIE” te geloofs het, is ek tevrede dat respondent inderdaad in sy funderende verklaring ‘n *prima facie* saak uitgemaak het vir die gevorderde regshulp. Dit het derhalwe tot gevolg gehad dat appellant in sy opponerende verklaring die nodige bewerings moes maak wat die basis van sy verweer *prima facie* aandui, op soortgelyke wyse as wat ‘n applikant die basis van sy skuldoorsaak in sy funderende verklaring moet uitmaak. In die verband is dit noodsaaklik om in gedagte te hou dat in aansoekprosedure die beëdigde verklaring nie net die pleitstukke daarstel soos in ‘n aksie nie, maar ook die getuienis moet bevat wat andersins by ‘n verhoor in ‘n aksie gelei sou gewees het. Sien TRANSNET LTD v RUBENSTEIN 2006 (1) SA 591 (SCA) op 600 G.

[14] Wanneer respondent se weergawe van naderby beskou word, blyk dit dat die heel eerste keer wat appellant die geleentheid gehad het om sy weergawe op rekord te stel, was by wyse van die prokureursskrywe in antwoord op respondent se aanmaningsskrywe, gedateer 15 Oktober 2010, aangeheg tot die opponerende verklaring as aanhangsel "A". Daarin is hierdie weergawe as volg verwoord:

"Ons kliënt beweer dat tydens samesprekings vir die opstel van die huurooreenkoms die partye tot die ooreenkoms ooreengekom het dat ons kliënt vir die huurtydperk in die plaasopstel mag aanbly en sal u kliënt ook die elektrisiteitsverbruik ten opsigte van die plaasopstal betaal.

Dit blyk dat hierdie bepaling as gevolg van 'n gemeenskaplike fout van die partye tot die ooreenkoms uit die ooreenkoms uitgelaat is. Uit die heersende omstandighede wat op die verhuurde eiendom heers, word die huurder nie benadeel indien hierdie bepaling ingevoeg word nie.

Indien u kliënt enige verdere stappe teen ons kliënt neem, sal ons kliënt aansoek doen dat die ooreenkoms sodanig

rektifiseer word.” (Eie beklemtoning)

Hierdie weergawe is ook weer met verwysing na voormelde skrywe, herhaal in paragraaf 10 van die funderende verklaring.

Gegewe dat dit gemeensaak is dat slegs respondent en die trust, soos verteenwoordig deur die trustee, Mnr Gian Wessels, die partye tot die huurkontrak is, kan bogemelde woorde “die partye tot die ooreenkoms” derhalwe slegs verwys na respondent en die trust. Dit blyk dus nie hieruit dat appellant self enigsins teenwoordig was by hierdie samesprekings of ‘n party tot enige sodanige ooreenkoms was nie. Verdermeer is hierdie weergawe ook duidelik tot dien effek dat hierdie beweerde ooreenkoms met betrekking tot die bewoningsreg, deel was van die terme van die huurkontrak waarop ooreengekom is en derhalwe in die huurkontrak vervat moes gewees het en slaan dit nie op ‘n ooreenkoms wat addisioneel tot die huurkontrak gesluit is nie.

[15] Voormelde weergawe is ook weer in paragraaf 28 van die

opponerende verklaring herhaal:

“Ter afsluiting beklemtoon ek weereens dat dit ‘n term van die huurooreenkoms tussen die betrokke partye was dat ek op die plaas sou kon aanbly en dat die applikant ook die elektrisiteitsverbruik van die woonhuis waarin ek woon, sou betaal. By wyse van ‘n nalate en gemeenskaplike fout tussen die partye, is hierdie gedeelte van die ooreenkoms ongelukkig nie in die skriftelike huurkontrak opgeneem nie.” (Eie beklemtoning)

Hierdie weergawe moet derhalwe op dieselfde wyse geïnterpreteer word as wat ek reeds in die voorafgaande paragraaf gedoen het, synde dat die tersaaklike ooreenkoms na bewering deel gevorm het van die terme van die huurkontrak en dat die woorde “betrokke partye” klaarblyklik verwys na die partye tot die huurkontrak. Hier word weereens geensins beweer dat appellant teenwoordig was by hierdie onderhandelinge of persoonlik ‘n party tot die sluiting van enige ooreenkoms was nie. Hierteenoor maak appellant egter pertinent die bewering dat Mnr. Gian Wessels wel by hierdie onderhandelings betrokke was en persoonlik kennis dra daarvan. Desnieteenstaande heg hy

steeds nie 'n bevestigende beëdigde verklaring van Mnr Gian Wessels aan nie. Hierdie gedeelte is as volg in paragraaf 28 van die opponerende verklaring verwoord:

“My seun, Willem Gian Wessels, wat by die onderhandelings en ondertekening van die huurkontrak betrokke was, dra deeglik hiervan kennis, en nooi ek die applikant uit om by wyse van 'n replikasie 'n eedsverklaring van my vermelde seun aan te heg waarin hierdie bewering van my erken of ontken word.”

Uiteraard was daar op geen stadium enige verpligting op respondent gewees om sodanige bevestigende beëdigde verklaring te verkry nie en is dit ook nie aldus deur Mnr Penzhorn betoog nie.

[16] In paragraaf 12 van die opponerende verklaring het appellant die volgende bewerings gemaak:

“Wat my eie omstandighede betref, wys ek met eerbied daarop dat ek reeds 71 jaar oud is. Voorts wys ek daarop dat ek tans reeds 35 jaar lank in die betrokke huis op die plaas woonagtig is. Hierdie huis het eers aan my ouma behoort en het sy my toegelaat om reeds in 1975 in die huis in te trek. Ek het

sedertdien ongestoord in die huis gewoon, en was dit later ook die verstandhouding met die Ceylon Eiendomstrust, en meer spesifiek by name my seun Willem Gian Wessels, dat ek vir die res van my lewe daar kon woon. Dit is dan ook om hierdie rede dat die partye by die ondertekening van die huurooreenkoms hier ter sprake, ooreengekom het dat ek geregtig sou wees om verder daar te woon.” (Eie beklemtoning)

Weereens het appellant geen bewering gemaak dat hy teenwoordig was ten tyde van die onderhandelinge met betrekking tot die huurkontrak en die ondertekening daarvan nie. Waar appellant dus na “die partye by die ondertekening van die huurooreenkoms” verwys, kan dit dus steeds slegs slaan op die partye tot die huurkontrak, dit wil sê slegs respondent en die trust, wat weereens tot gevolg het dat appellant oor geen persoonlike kennis ten opsigte van hierdie beweerde ooreenkoms ten opsigte van die verblyfreg beskik nie of `n party daartoe was nie. In hierdie geval is dit onduidelik of appellant poog te bedoel om hier na `n addisionele ooreenkoms te verwys en of hy steeds na sodanige ooreenkoms verwys as synde een wat deel gevorm het van die terme van die huurkontrak.

[17] In paragraaf 24 van die opponerende verklaring het appellant die volgende bewerings gemaak:

“Ek herhaal met eerbied dat dit juis die ooreenkoms was tussen al die partye dat ek daar kon aanbly. Ek ontken dus ook dat my seun ooit die bedoeling gehad het dat ek die perseel sou moes ontruim toe dit deur die trust verhuur is.”

Die woorde “al die partye” is die hoogwatermerk van appellant se bewerings met betrekking tot sy (moontlike) persoonlike kennis en persoonlike betrokkenheid as party by die sluiting van `n ooreenkoms. Dit is ook die hoogwatermerk van appellant se bewerings met betrekking tot `n weergawe dat sodanige ooreenkoms `n ooreenkoms addisioneel tot die huurkontrak was. Dit is egter steeds `n uiters vae bewering wat op meerdere wyses geïnterpreteer kan word. Appellant het steeds versuim om `n pertinente bewering te maak dat hy persoonlik teenwoordig was by die sluiting van die beweerde ooreenkoms met betrekking tot sy verblyfreg en dat hy derhalwe oor persoonlike kennis daaromtrent beskik. Verdermeer het appellant hier ook

weereens 'n bewering ten opsigte van Mnr Gian Wessels gemaak sonder om 'n bevestigende beëdigde verklaring van hom aan te heg, wat uiteraard ook hoorsê getuienis daarstel.

- [18] Uit bogemelde ontleding van appellant se bewerings, blyk dit dus dat appellant tot die grootste mate deurentyd daarop gesteun het dat dit as 'n term van die huurkontrak ooreengekom is dat appellant sodanige verblyfreg sal hê, welke term verkeerdelik nie in die huurkontrak vervat is nie. Soos reeds vermeld, steun appellant (tereg) nie meer hierop vir doeleindes van die appél nie en handel ek dus nie verder met hierdie weergawe nie. Die belang van hierdie weergawe is egter dat dit blyk dat appellant sy weergawe aanpas of wysig, deurdat appellant elders poog daarop te steun dat daar 'n addisionele ooreenkoms tot die huurkontrak gesluit is tussen appellant, respondent en die trust wat vir die verblyfreg voorsiening gemaak het. Nie net plaas hierdie verskillende weergawes van appellant 'n vraagteken bo die inherente geloofwaardigheid van sy bewerings met betrekking tot sy verblyfreg nie, maar het hy insgelyks nêrens pertinent beweer dat hy 'n party tot sodanige

ooreenkoms was en/of teenwoordig was ten tyde van die sluiting van sodanige addisionele ooreenkoms en derhalwe persoonlik kennis dra daarvan nie. Selfs indien die (enkele) bewering van appellant waar hy verwys na “al die partye” uiters wyd geïnterpreteer word ten gunste van appellant, as synde dat dit verstaan moet word dat hy poog te beweer dat hy `n party daartoe was, val dit uiters vreemd op dat appellant nie ‘n bevestigende beëdigde verklaring van Mnr Gian Wessels hieromtrent aangeheg het tot sy opponerende verklaring nie. Geen bewerings is ook gemaak ten opsigte van die plek en datum wanneer sodanige mondelinge ooreenkoms na bewering sou gesluit gewees het nie. Dit maak die bewerings van appellant nog meer vaag en doen nog verdere afbreuk aan die betroubaarheid en houdbaarheid van appellant se weergawe.

- [19] Gevolglik is ek van mening dat appellant geen betroubare of aanvaarbare direkte getuienis aangebied het wat *prima facie* aantoon dat daar `n ooreenkoms addisoneel tot die huurkontrak gesluit is waartoe appellant `n party was en wat aan appellant `n verblyfreg tot die woonhuis verleen nie.

[20] Selfs indien die omringende omstandighede in ag geneem word, soos deur Mnr Penzhorn betoog is, verleen dit steeds na my mening nie die nodige steun aan appellant se weergawe nie. Die blote feit dat appellant 71 jaar oud is en reeds 35 jaar die woonhuis bewoon, beteken nie noodwendig dat 'n verdere bewoningsreg vir appellant beding sou gewees het nie. Daar is geen getuienis voor die hof oor wat die verhouding tussen appellant en Mnr Gian Wessels is nie. Dit is dus blote spekulasie, aangesien tot dieselfde mate as wat betoog kan word dat die trustee nie die huurkontrak sou gesluit het indien daar nie 'n bewoningsreg vir appellant beding is nie, kan ook geargumenteer word dat die bestaan van 'n slegte verhouding tussen appellant en sy seun juis tot gevolg kon gehad het dat die huurkontrak gesluit is sonder enige verdere ooreenkoms met betrekking tot appellant se bewoningsreg. Verdermeer, inaggenome die bepalings van paragraaf 11.2 van die huurkontrak, wat respondent verplig om die woonhuise op die plaas skoon, netjies en bewoonbaar te hou, en klousule 11.16, wat respondent verbied om enige persone wat nie in sy *bona fide* diens is op die plaas te laat woon nie, is dit duidelik dat die sluiting van

sodanige mondelinge ooreenkoms soos deur appellant beweer, direk teenstrydig met hierdie terme van die huurkontrak sou wees. Dit is onwaarskynlik dat respondent en die trust sodanige ooreenkoms sou sluit wat direk teenstrydig is met die terme van 'n huurkontrak wat hulle op daardie selfde tydstip met mekaar gesluit het. Die feit dat respondent vir appellant toegelaat het om aanvanklik die woonhuis te bewoon, maar hom daarna versoek het om hierdie woonhuis te verlaat, is na my mening op 'n bevredigende wyse in respondent se repliserende verklaring verduidelik na aanleiding van appellant se bewerings in die verband in die opponerende verklaring. Ek stem dus saam met die argument van Mnr Cilliers dat respondent klaarblyklik wel aanvanklik aan appellant stilswyende toestemming gegee het om die woonhuis te bewoon, welke stilswyende toestemming teruggetrek is by wyse van die aanmaningskrywe, waarna appellant 'n onregmatige okkupeerder van die woonhuis geword het. Voorts is dit na my mening nie vreemd dat respondent die elektrisiteitsverbruik ten opsigte van die huis betaal het nie, aangesien hy in terme van die huurkontrak verplig was om alle elektrisiteitskoste ten opsigte van die plaas in totaliteit te

betaal. Hierdie aspek verleen dus ook nie enige steun of geloofwaardigheid aan respondent se gebrekkige feitelike bewerings nie.

- [21] Na aanleiding van voormelde gevolgtrekkings, is ek van mening dat appellant se weergawe so ongegrond is dat dit verwerpbaar is. Daarteenoor het respondent 'n behoorlik gefundeerde weergawe aan die hof voorgehou wat aanvaar kan en moet word. Derhalwe val die beweerde feitedispuut wat op die stukke bestaan, na my mening inderdaad dus val binne die kwalifisering van die PLASCON-EVANS PAINTS-reël soos na verwys in paragraaf [9] hierbo. Ek is bygevolg van oordeel dat die hof *a quo* tereg op die aansoekstukke soos dit staan bevind het dat respondent se weergawe dat daar 'n ooreenkoms gesluit is in terme waarvan hy die voortgesette verblyfreg van die woonhuis sou behou, nie aanvaar kan word nie, en dat appellant derhalwe 'n onregmatige okkupeerder is soos bedoel in Artikel 1 van "PIE" (steeds op die voorlopige aanvaarding dat "PIE" inderdaad die tersaaklike relevante wetgewing is).

Wat betref Mnr Penzhorn se betoog dat dit uit die

aansoekstukke blyk dat appellant nie alternatiewe akkomodasie kan bekom nie en dat dit dus, selfs indien hy 'n onregmatige okkupeerder is, nie regverdig en billik is om 'n uitsettingsbevel te verleen nie, sal ek hierinlater daarmee handel.

B: Verwysing vir mondelinge getuienis:

[22] Mnr Penzhorn het in die alternatief betoog dat indien daar bevind sou word dat die afwesigheid van 'n bevestigende beëdigde verklaring van Mnr Gian Wessels 'n gebrek aan getuienis vir doeleindes van 'n bevinding ten gunste van appellant daarstel, dit reg en billik sal wees indien die appèl slaag en die aansoek na die hof *a quo* terugverwys word vir die aanhoor van mondelinge getuienis. Hierdie argument is daarop gebaseer dat daar wel sodanige versoek namens appellant aan die hof *a quo* gerig was, welke versoek van die hand gewys is. Die getikte rekord ten opsigte van die argumente wat deur Mnr Penzhorn se voorganger namens appellant in die hof *a quo* gevoer was, reflekteer die volgende op p. 94 reël 16 tot p. 95 reël 6:

“Now Your Worship we say that the respondent is not an

unlawful occupier because he relies on a right to be in that house. If there is such a right, then he cannot be an unlawful occupier and I point it out in my heads if there is any, any doubt in the mind of the Honourable Court whether the respondent is speaking the truth or whether the applicant in his replying affidavit is speaking the truth where he denies the existence of any such right and any such undertaking between the parties, then the Court should, in the exercise of its duties, order Mr Gian Wessels, who is the trustee of the trust, to come and tell the Court what the real situation is because only then the Court will know, but I repeat that if there is any doubt in the mind of the Court. Only then the Court will be sure as to what the real situation is regarding the other right that the respondent is relying upon.”

[23] Dit is duidelik uit voormelde aanhaling, sowel as uit die argumente deur Mnr Penzhorn aan die hof voorgehou, dat hierdie versoek daarop gerig is dat Mnr Gian Wessels as getuie geroep kan word.

[24] Waar daar egter, soos in die onderhawige geval en soos ek reeds hierbo bevind het, nie ‘n behoorlike saak op die tersaaklike party se beëdigde verklarings uitgemaak is nie, kan sodanige party nie toegelaat word om mondelinge

getuienis te lei ten einde 'n saak uit te maak wat nie reeds op sy/haar beëdigde verklaring uitgemaak is nie. Dit is baie pertinent aldus beslis in MINISTER OF LAND AFFAIRS AND AGRICULTURE v D & F WEVELL TRUST 2008 (2) SA 184 (SCA) op 205 D tot 206 B.

- [25] Verdermeer en indien dit appellant se saak sou wees dat hy vir welke rede ookal nie 'n bevestigende beëdigde verklaring vanaf Mnr Gian Wessels kon verkry nie, maar dat sy getuienis aan appellant 'n verweer daar sal stel ten opsigte van respondent se skuldoorsaak en dat die aansoek derhalwe vir die aanhoor van mondelinge getuienis verwys moet word, moes appellant ook aan bepaalde vereistes voldoen het, wat appellant glad nie gedoen het nie. Hierdie vereistes is, met verwysing na die uitspraak in MINISTER OF LAND AFFAIRS AND AGRICULTURE v D & F WEVELL TRUST, *supra*, as volg opgesom in ERASMUS SUPERIOR COURT PRACTICE, Farlam *et al*, op p. B1-48 B tot B1-48 C:

“Where a respondent made averments which, if proved, would constitute a defence to the applicant’s claim, but is

unable to produce an affidavit containing allegations which *prima facie* establish that defence, the respondent is entitled to invoke this subrule. It would, however, be essential in such a situation for the deponent to the respondent's answering affidavit to:

- set out the import of the evidence which is proposed to be elicited (by way of cross-examination of the applicant's deponents or other witnesses);
- explain why the evidence is not available;
- most importantly satisfy the court that there are reasonable grounds for believing that the defence would be established."

[26] Vanweë beide bogemelde redes is daar derhalwe na my mening geen basis waarop appellant geregtig is daarop dat die aansoek vir die aanhoor van mondelinge getuienis verwys word nie. Gevolglik kan die appél ook nie op hierdie basis slaag nie.

C: Toepaslikheid van "ESTA":

[27] Dit blyk uit die omskrywing van "onregmatige okkupeerder" uiteengesit in "PIE", soos reeds in paragraaf [10] hierbo aangehaal, dat indien 'n persoon 'n "okkupeerder" ingevolge

“ESTA” is, sodanige persoon nie ‘n onregmatige okkupeerder in terme van “PIE” kan wees nie. Dit het dus tot gevolg dat indien “ESTA” van toepassing is in ‘n bepaalde geval, “PIE” nie van toepassing kan wees nie. In die onderhawige geval het Mnr Penzhorn se voorganger in die hof *a quo* toegegee dat “ESTA” nie toepassing vind nie, maar inderdaad “PIE”. Die toepaslikheid van “ESTA” in die onderhawige geval, en tot watter mate respondent bewerings ten opsigte daarvan in sy funderende verklaring moes gemaak het, is egter weer deur Mnr Penzhorn gedurende die aanhoor van die appèl geopper en ten gunste van appellant betoog. In die verband het hy heeltemal tereg daarop gewys dat ons as hof van appèl nie onder hierdie omstandighede aan bogemelde toegewing gebonde is indien dit ‘n foutiewe toegewing sou wees nie, aangesien dit ‘n toegewing op regsbasis was en nie op feitelike basis nie en dit verdermeer wel volledig deur die pleitstukke gedek is en geen onbillikheid vir die teenkant tot gevolg het nie. Sien ALEXKOR LTD v THE RICHTERSVELD COMMUNITY 2004(5) SA 460 (CC) op 476H -477H.

[28] Die tersaaklike gedeelte van die definisie van “okkupeerder” in

Artikel 1 van “ESTA” lees as volg:

“’n Persoon wat woon op grond wat aan ’n ander persoon behoort en wat beskik oor, of op 4 Februarie 1997 of daarna beskik het oor, toestemming of ’n ander regsgeldige reg om so te doen, maar uitgesluit –

(a).....

(b).....; en

(c) ’n persoon met ’n inkomste hoër as die voorgeskrewe bedrag.”

Dit is gemeensaak tussen die partye dat voormelde voorgeskrewe bedrag tans R5000.00 beloop. Mnr Penzhorn het betoog dat aangesien appellant op blote nalees van voormelde definisie binne die kader van “ESTA” val, die onus op respondent gerus het om in sy funderende verklaring feite uiteen te sit ten einde appellant binne een van die uitsluitingsgronde te laat resorteer. Vir doeleindes hiervan het Mnr Penzhorn gesteun op die uitspraak in SA ARMY FUND v UMDLOTI BEACH HEALTH COMMITTEE 1974 (4) SA 948 (NPD) op 956 G – H en die gesag aldaar aangehaal.

[29] Na my mening kan voormelde argument nie water hou nie. Die onderhawige geval moet onderskei word van die geval

in voormelde SA ARMY FUND v UMDLOTI BEACH HEALTH COMMITTEE uitspraak, deurdat die applikante in daardie geval hulself vir doeleindes van hul gevorderde regshulp binne die kader van 'n uitsondering in terme van wetgewing moes plaas. In die onderhawige geval het respondent egter die hof genader op die basis dat dit 'n uitsettingsaansoek in terme van "PIE" is en het hy, soos ek reeds bevind het, die nodige bewerings in die funderende verklaring gemaak ten einde die aansoek *prima facie* binne die kader van "PIE" te plaas. Waar dit dus appellant is wat wil steun op die beskerming van "ESTA", was die onus op hom om al die vereiste jurisdiksionele feite vir doeleindes daarvan in sy opponerende verklaring te beweer ten einde die aansoek *prima facie* binne die kader van "ESTA" ter uitsluiting van "PIE" te plaas.

- [30] Mnr Penzhorn het verder betoog dat appellant se bewerings in die repliserende verklaring tot dien effekte dat appellant 'n maandelikse inkomste van meer as R5 000-00 verdien en dit hom derhalwe binne een van die uitsluitings gronde van die definisie van "okkupeerder" plaas, nie op gesteun kan word deur respondent nie, aangesien respondent genoodsaak

was om sy saak in die funderende verklaring uit te maak en nie eers in die repliserende verklaring nie. Hy het gevolglik betoog dat gebaseer op die bewerings in respondent se funderende verklaring, “ESTA” van toepassing is en die aansoek in terme daarvan geloods moes gewees het en nie in terme van “PIE” nie.

- [31] Wat betref respondent se bewerings in repliek in die verband, moet dit in gedagte gehou word dat dit nooit ten tyde van die verwisseling van die skrywes tussen die onderskeie regsverteenwoordigers, waarna ek reeds vroeër verwys het, namens appellant aangedui was dat appellant steun op die bepalings van “ESTA” nie. Respondent kon dus nie voorsien het dat dit as verweer deur appellant geopper sou word nie. Dit was dus eers nadat die verweer ten opsigte van die toepaslikheid van “ESTA” deur appellant in sy opponerende verklaring geopper is, dat respondent genoodsaak was om in sy repliserende verklaring daarop te reageer deur met die nodige feitelike bewerings aan te toon dat vanweë appellant se maandelikse inkomste, hy binne een van die uitsluitings val wat betref die definisie van “okkupeerder” en dat “ESTA” dus nie toepassing vind nie.

Dit is derhalwe in antwoord op die tersaaklike bewerings deur appellant gemaak wat respondent hierdie bewerings in die repliserende verklaring gemaak het. Dit is gevolglik nie 'n geval waar die bewerings in repliek 'n poging was om 'n saak die eerste keer in repliek uit te maak nie. Dit het bloot 'n reaksie daargestel op die verweer en bewerings daaromtrent gemaak deur appellant in sy opponerende verklaring, wat toelaatbaar is. Sien SHAKOT INVESTMENTS v TOWN COUNCIL OF THE BOROUGH OF STANGER 1976 (2) SA 701 (D &CLD) op 707 B – E. Sien ook: RENS v GUTMAN N.O. AND OTHERS 2003 (1) SA 93 (CPD) op 99 E - I.

[32] Derhalwe kan respondent se bewerings in repliek in die verband na my mening aanvaar en in ag geneem word as deel van respondent se saak in totaliteit.

[33] Mnr Penzhorn se verdere betoog ten opsigte van die bewerings deur respondent gemaak wat betref appellant se beweerde inkomste, was tot dien effek dat die bedrag geld wat deur 'n maatskappy namens respondent aan appellant betaal is, in ieder geval in terme van die bepaling van die huurkontrak steeds die betaling van huurgeld ten gunste van

die trust daargestel het, welke geld derhalwe nie aan appellant verskuldig was nie en hoewel dit wel aan appellant betaal is, nie geag kan word appellant se inkomste te wees nie, maar wel die trust se inkomste.

[34] Paragraaf 7.1 van die huurkontrak lees as volg:

“Alle betalings verskuldig deur die Huurder aan die Verhuurder kragtens hierdie huurkontrak moet betaal word aan die Verhuurder te PFS Rekenkunde Dienste, Ladybrand of aan so ‘n ander persoon, as daar is, by so ‘n ander plek, as daar is, wat die Verhuurder aangewys het deur skriftelike kennisgewing aan die huurder.”

Soos reeds vermeld in die aanvanklike opsomming van die aansoekstukke, blyk dit duidelik uit die repliserende verklaring dat respondent beweer dat die trustee hom aangesê het “om die huurgeld direk aan die respondent (nou die appellant) te betaal as synde die respondent (nou die appellant) se inkomste”. Soos ook reeds daarop gewys, is die tjek dan ook uitgemaak aan appellant en het appellant ook in sy persoonlike hoedanigheid ‘n kwitansie ten opsigte daarvan verskaf. Laasgenoemde bewerings staan onbetwis, want

hoewel appellant sy lot bekla omdat dit eers in die repliserende verklaring vermeld is, het appellant op geen stadium aansoek gedoen om verlof om daarop te dupliseer nie. Verdermeer blyk dit duidelik uit bogemelde paragraaf van die huurkontrak dat dit die trustee vrygestaan het om te nomineer aan wie die betaling moet geskied. Hoewel dit inderdaad uit respondent se oogpunt die betaling van huurgeld aan die trust daargestel het, is daar geen regsgeldige beletsel daarteen dat die trustee en appellant onderling kon ooreengekom het dat appellant inderdaad daardie geld as 'n inkomste sou ontvang nie. Die bestaan van sodanige reëling tussen appellant en die trustee word na my mening dan ook bevestig deur die objektiewe getuienis van die tjek wat in die naam van appellant uitgemaak is en die kwitansie wat deur appellant in sy persoonlike naam uitgereik is.

- [35] Gevolglik moet aanvaar word dat appellant wel die voormelde maandelikse inkomste verdien. Dit het tot gevolg dat "ESTA" nie in die onderhawige geval van toepassing is nie en dat die bepalings van "PIE" toepassing vind. Die aansoek is derhalwe tereg in terme van die bepalings van

“PIE” uitgereik en kan appellant se appèl ook nie op hierdie basis slaag nie.

[36] Die enigste uitstaande aspek met betrekking tot die meriete van die appél, is die betoog van Mnr. Penzhorn met betrekking tot die gebrek aan alternatiewe verblyf vir appellant, waarna ek in paragraaf [7] hierbo verwys het. Gegewe egter bogenoemde bevinding met betrekking tot appellant se maandelikse inkomste, blyk dit duidelik dat dit vir appellant finansieel in staat stel om wel geskikte alternatiewe akkomodasie te verkry. Hierdie verweer stel dus nie `n gegronde basis daar vir `n bevinding dat dit nie regverdig en billik was om `n uitstettingsbevel te verleen nie.

[37] Gegewe dat respondent aan al die prosedurele en ander vereistes van “PIE” voldoen het en daar geen omstandighede deur appellant geopper is op grond waarvan bevind kan word dat dit nie regverdig en billik is dat `n uitsettingsbevel verleen word nie, was respondent dus wel geregtig op sodanige bevel. Sien NDLOVU v NGCOBO, BEKKER AND ANOTHER v JIKA, 2003(1) SA

113 (SCA) op 124 E – F.

Gevolgtrekking:

[38] Gevolglik is daar geen basis waarop met die bevindings van die hof *a quo* ingemeng kan word nie en kan die appèl nie slaag nie.

[39] Die enigste verdere aspek wat ten opsigte van die uitsetting as sulks aangespreek moet word, is die tydperk waarbinne appellant gelas moet word om die woonhuis te verlaat. In die verband het die hof *a quo* gelas dat dit moes geskied binne twee maande na datum van die verlening van daardie bevel, dit wil sê binne twee maande vanaf 11 Maart 2011. Vanweë die feit dat daardie tydperk nou uiteraard al verby is, is dit nodig dat daar 'n nuwe tydperk ten opsigte hiervan vasgestel moet word. Ooreenkomstig die bepalings van Artikel 4(8)(a) van "PIE" moet die hof sodanige datum vasstel op die basis van wat regverdig en billik in die omstandighede is. Dit is nie in appellant se kennisgewing van appèl geopper dat die tydperk van twee maande soos deur die hof *a quo* vasgestel is, nie regverdig en billik is nie. Dit is ook nie aldus deur Mnr Penzhorn ten tyde van die beregting van die appèl betoog nie. Gevolglik meen ek dat daar nie 'n basis is

waarop met hierdie tydperk ingemeng kan word nie en in ieder geval, gegewe appellant se maandelikse inkomste, behoort hy in staat te wees om alternatiewe akkommodasie binne sodanige tydperk te bekom.

[40] Wat die koste betref, is daar geen rede waarom die gebruikelike bevel dat koste die uitslag van die appèl volg, nie verleen moet word nie.

[41] Derhalwe word die volgende bevel gemaak:

1. Die appèl word van die hand gewys, met koste.
2. Vir doeleindes van paragraaf 1 van die hof *a quo* se bevel, moet die tydperk van twee maande daarin vermeld geag word 'n aanvang te neem op die datum wat die onderhawige bevel verleen word.

C. VAN ZYL, R

Ek stem saam:

P ZIETSMAN, WNDR

Namens die Appellant:

Adv G.H. Penzhorn S.C.
In opdrag van:
Webbers Prokureurs
Bloemfontein

Namens die Respondent:

Adv H.J. Cilliers
In opdrag van:
Symington & de Kok
Bloemfontein