

**VRYSTAAT HOË HOF, BLOEMFONTEIN
REPUBLIEK VAN SUID-AFRIKA**

Aansoeknommer : 1948/09

In die aansoek tussen:-

PACIFIC BREEZE TRADING 176 (PTY) LTD

Applikant

en

FRANCOIS HERCULES CLAASSENS

Eerste Respondent

**DIE REGISTRATEUR VAN AKTES,
BLOEMFONTEIN**

Tweede Respondent

FIRSTRAND BANK BEPERK

Derde Respondent

CORAM:

VAN ZYL, R

AANGEHOOR OP:

23 APRIL 2009

GELEWER OP:

30 APRIL 2009

[1] Applikant het die Hof op 'n dringende basis genader vir die volgende regshulp:

- “1. Dispensing with the time and procedures provided for in the Uniform Rules of Court and hearing this matter is one of urgency in terms of Uniform Rule 6(12).
2. Interdiciting the first and second respondents from transferring the said property known as portion 1 of the farm Alleen 570, Registration Division Winburg RD,

Province of the Free State, Measuring 256,9596 (two five six, nine five nine six) hectares, and held by the first respondent in terms of Deed of Transfer No. T6769/2007 to anybody else than the applicant until such time as the main action instituted under case number 1107/09 had been finalised.

3. In the alternative to 2 above, directing the Registrar of Deeds, Bloemfontein to note a caveat against the Title Deed of the undermentioned property to prohibit the First Respondent from transferring the said property known as portion 1 of the farm Alleen 570, Registration Division Winburg RD, Province of the Free State, Measuring 256,9596 (two five six, nine five nine six) hectares, and held by the first respondent in terms of Deed of Transfer No. T6769/2007 until such time as the main action instituted under case number 1107/09 has been finalised.
4. Costs of the application to be paid by the First Respondent."

[2] Tweede en derde respondente het nie die aansoek opponeer nie. Die aansoek is slegs deur eerste respondent geopponeer. In die Kennisgewing van Mosie is bepaalde kort tydperke gestipuleer waarin die opponerende verklarings, indien enige, geliasseer moes word, waaraan

voldoen is deur eerste respondent. Daarop is die repliserende en ook 'n daaropvolgende dupliserende verklaring sodanig tydig geliasseer dat op die stadium wat die aansoek aangehoor staan te geword het op Donderdag, 23 April 2009 om 14h15, die stukke volledig was en die aansoek dus ryp was vir beregting. Wat die dupliserende verklaring betref, is dit 'n kort verklaring wat geliasseer is ten einde twee aspekte wat die eerste keer in die repliserende verklaring geopper is, aan te spreek en tweedens om 'n foutiewe bewering deur eerste respondent gemaak in sy opponerende verklaring, reg te stel. Ek het in die uitoefening van my diskresie die dupliserende verklaring toegelaat, omdat ek van oordeel was dat dit essensieel was ten einde korrekte feite ten opsigte van die tersaaklike aspekte voor my te plaas en dat dit derhalwe in die belang van reg en geregtigheid is.

- [3] Vir doeleindes van hierdie uitspraak, is ek nie voornemens om die agtergrond tot die aansoek uiteen te sit nie. Dit blyk egter uit die opponerende verklaring geliasseer deur eerste respondent dat die eiendom hierin ter sprake, welke eiendom applikant beweer hy by wyse van 'n skriftelike koopkontrak

vanaf eerste respondent aangekoop het, intussen by wyse van 'n skriftelike koopkontrak, gedateer 10 Februarie 2009, deur eerste respondent verkoop is aan 'n entiteit bekend as Groline Investments (Edms) Bpk (hierinlater na verwys "Groline Investments"), registrasienommer 1998/007583/07, ten tyde van welke kontraksluiting Groline Investments verteenwoordig is deur ene Deon Cilliers. Op dieselfde datum is daar voorts 'n huurkontrak gesluit tussen eerste respondent en voormelde Deon Cilliers ten opsigte van dieselfde eiendom, vir 'n termyn wat 'n aanvang geneem het op 10 Februarie 2009 en aanvanklik voortduur tot 31 Desember 2009, maar op voorwaarde dat die partye kan ooreenkom dat dit verleng word. Afskrifte van hierdie koopkontrak en huurkontrak is aangeheg tot die opponerende verklaring onderskeidelik as aanhangsels "BA1" en "BA2".

- [4] Dit is gevolglik tereg deur eerste respondent in sy opponerende verklaring geopper, soos saamgelees met die korreksie vervat in die dupliserende verklaring ten opsigte van die identiteit van die koper van die eiendom as synde Groline Investments, dat Groline Investments 'n direkte en

wesenlike belang in die aansoek het, maar foutiewelik nie deur applikant gevoeg is as 'n party tot die aansoek nie.

- [5] By die aanvang van die aanhoor van die aansoek, het mnr. De Bruin, namens eerste respondent, egter aan die hand gedoen dat ten einde koste te bespaar en om doelmatigheidsredes, ek die betoë van die advokate moet aanhoor en 'n beslissing maak of applikant 'n behoorlike saak uitgemaak het vir die gevorderde regshulp, aangesien, indien ek sou bevind dat applikant nie 'n behoorlike saak uitgemaak het nie, dit in ieder geval tot gevolg sal hê dat die aansoek van die hand gewys word sonder dat dit dan nodig sou wees dat enige verdere partye gevoeg word tot die aansoek. Hy het egter voorts aan die hand gedoen dat indien ek sou bevind dat applikant wel 'n behoorlike saak uitgemaak het vir die gevorderde regshulp (wat hy betoog het nie die geval is nie), ek 'n bevel *nisi* moes uitreik wat dan op Groline Investments beteken kan word ten einde hom die geleentheid te gee om op die keerdag die aansoek te opponeer, indien hy so sou verkies.

Mnr. Human, namens applikant, het heeltemal tereg toegegee dat Groline Investments inderdaad as respondent gevoeg moes gewees het of gevoeg moet word deurdat hy 'n direkte en wesenlike belang in die aansoek het. Ten einde moontlike onnodige koste te voorkom, het hy ook aan die hand gedoen dat die aangeleentheid hanteer word op die wyse soos deur Mnr. De Bruin se voorgestel.

- [6] Ek het op daardie stadium akkoord gegaan met die voorstel en derhalwe die betoë aangehoor, waarna ek uitspraak voorbehou het. Ten tyde van my oorweging van die aansoek met die oog op die uitspraak en my navorsing gedoen ten opsigte van die tersaaklike regsbeginnels, het ek egter tot die gevolgtrekking gekom dat dit nie korrek en behoorlik sal wees vir my om enigsins die meriete van die aansoek te oorweeg alvorens alle belanghebbende partye nie as partye tot die aansoek gevoeg is of ten minste kennis dra van die aansoek nie. Mnr. Human en De Bruin was dit eens dat die onderhawige interdik vindikatories of ten minste quasi-vindikatories van aard is, in welke geval applikant uiteraard steeds 'n *prima facie* reg moet aandui, maar die volgende beginnels terselfdertyd geld:

“The practice of granting a temporary interdict without proof of irreparable loss is not confined to vindicatory actions properly so called but may also be applied in any case in which the applicant has established a *prima facie* right to delivery of a particular thing, since in all such cases the court is entitled to ensure that the thing shall be preserved until the dispute is finally decided. The interdict may be granted even if the probabilities of success in the action are against the applicant, and should ordinarily be granted if no harm would thereby be occasioned to the respondent.

Apart from the presumption which relieves the applicant of the necessity of proving irreparable loss, the requirements for applicants for interdicts pending vindicatory or possessory actions are the same as in any other. The same considerations of convenience and other discretionary factors enter into the matter, and the rights of third parties who have *bona fide* acquired rights adverse to the applicant may have to be considered.”

Erasmus Superior Court Practice, Van Loggerenberg en Farlam, op p. E8-12.

Sien ook **Interdicts and Related Orders**, Johan Meyer, op p. 18 – 19.

- [7] Ek meen dat dit nie van pas vir my sal wees om in hierdie uitspraak te verwys na of te handel met my redes hiervoor nie, maar is ek van oordeel dat die ander belanghebbende party of partye in hierdie aangeleentheid eers die geleentheid gebied moet word om die aansoek te opponeer, indien hulle so sou verkies, alvorens ek enigsins die meriete van applikant se aansoek oorweeg, sodat enige bewerings wat moontlik deur sodanige ander belanghebbende party(e) gemaak gaan word, ook deur my in oorweging geneem kan word by die beregting van die aansoek. Na my mening kan die moontlikheid nie uitgesluit word dat sodanige party(e) bewerings kan maak wat selfs 'n invloed kan hê op my beslissing ten opsigte van die vraag of applikant 'n *prima facie* saak uitgemaak het, aldan nie. Gegewe die beginsels wat geld by die onderhawige tipe interdik, meen ek dat die elemente daarvan sodanig ineengevleg is dat ek alle relevante feite voor my behoort te hê alvorens die meriete van die aansoek oorweeg word. Sien **NDAUTI v KGAMI & OTHERS** 1948 (3) SA 27 (W) op 37 en 39.

- [8] Ek is gevolglik van mening dat die aansoek uitgestel moet word ten einde ander belanghebbende partye die geleentheid te gee om die aansoek te opponeer, indien hulle so sou verkies. Wat betref wie sodanige belanghebbende party(e) is, is dit so dat die punt *in limine* wat in die opponerende verklaring geopper is, sowel as die betoë wat aan my voorgehou is, slegs geslaan het op Groline Investments as synde 'n belanghebbende party. By behoorlike nalees van die koopkontrak en die huurkontrak, is dit egter duidelik dat die twee transaksies ineengevleg is met mekaar wat tot gevolg het dat die huurder, synde Deon Cilliers in sy persoonlike hoedanigheid, na my mening ook moontlik 'n wesenlike belang in die beregting van die aansoek kan hê. Ek meen dat dit gevolglik veiliger en beter sal wees indien Deon Cilliers ook as 'n potensiële belanghebbende party tot hierdie aansoek beskou word.
- [9] Wat die prosedure betref, meen ek dit sal nie koste effektief en/of doelmatig wees indien applikant genoodsaak sou word om 'n formele voegingsaansoek te loods nie. Alhoewel ek van oordeel is dat ek die bevoegdheid het om voormelde partye *mero motu* as partye te voeg, wil ek ook nie hê dit

moet tot gevolg hê dat die tersaaklike partye onnodiglik tot die onderhawige verrigtinge gevoeg word indien hulle nie die gevorderde regshulp wens te opponeer nie. Aangesien ek nie op hierdie stadium 'n bevinding ten opsigte van die meriete van die aansoek wil maak nie, meen ek dit sal regstegnies ook nie korrek wees om 'n bevel *nisi* uit te reik nie. Ek is gevolglik van oordeel dat 'n proses soortgelyk as die een gevolg in **EDEN VILLAGE (MEADOWBROOK) (PTY) LTD AND ANOTHER v EDWARDS AND ANOTHER** 1995 (4) SA 31 (AD) op 47, saamgelees met die gesag daarin na verwys, in die onderhawige geval gepas sal wees.

- [10] Wat die koste teweeggebring deur die uitstel betref, het mnr. De Bruin betoog dat applikant gelas behoort te word om die koste daarvan te betaal indien die verrigtinge voortgaan ten einde verdere belanghebbende partye te voeg. Mnr. Human het daarenteen aan die hand gedoen dat koste behoort oor te staan vir latere beregting, aangesien daar moontlik verdere feite op rekord geplaas kan word deur sodanige party(e) wat gevoeg staan te word wat 'n invloed kan hê op die oorweging van 'n gepaste kostebevel.

- [11] Alhoewel ek nie oortuig is dat enige verdere feite wat voor die Hof geplaas mag word 'n invloed sal hê op die oorweging van 'n gepaste kostebevel nie, is ek terselfdertyd van oordeel dat dit doelmatig is onder die omstandighede dat dit wel eers bereg word ten tyde van die voortsetting van die verrigtinge.
- [12] Ek meen dit is duidelik uit die totaliteit van die aansoekstukke voor my dat die aansoek en die finale beregting daarvan inderdaad dringend van aard en is dit ook op geen stadium deur of namens eerste respondent betwis nie. Gevolglik behoort die aangevraagde kondonasie toegestaan te word.
- [13] Verder spreek dit vanself dat hangende die finale beregting van die aansoek, die eiendom hierin ter sprake, nie intussen getransporteer kan word nie. In die verband het eerste respondent geen bewering gemaak dat die onverwylde transporterings van die eiendom noodsaaklik is en/of dat indien daar 'n noodsaaklike oponthoud daarmee is, daar wesenlike bendeling vir hom sal wees nie. Dit blyk ook uit die terme van die koopkontrak en die huurkontrak dat onverwylde transporterings van die eiendom klaarblyklik ook nie vir die voormelde belanghebbende partye essensieel is

nie. Ek is gevolglik voornemens om in my voorgename bevel bepaalde tydperke te stipuleer in 'n poging om en ten einde toe te sien dat die aangeleentheid wel steeds so spoedig moontlik gefinaliseer word, maar ook nie die genoemde belanghebbende partye oonodig kortwiek in die oorweging van hulle posisie nie.

[14] Gevolglik word die volgende bevel gemaak:

1. Kondonasie word verleen vir die nie-nakoming van die hofreëls met betrekking tot proses en betekening en word die aansoek as een van dringendheid bereg ooreenkomstig die bepalinge van Hofreël 6(12).
2. Die aansoek word uitgestel tot 21 Mei 2009.
3. Eerste respondent word gelas en beveel om op aanvraag daartoe deur of namens applikant vir doeleindes van betekening, onverwyld die tersaaklike adres besonderhede van Groline Investments (Edms) Bpk, registrasienommer 1998/007583/07 en van Deon Cilliers, synde die partye met wie eerste respondent onderskeidelik 'n koopkontrak en 'n huurkontrak gesluit het ten opsigte van die Restant van Gedeelte 1 van die

plaas Alleen 570, distrik Winburg, provinsie Vrystaat, groot 256,9596 hektaar, te verskaf.

4. Applikant word gelas om toe te sien dat 'n afskrif van die volledige aansoekstukke, hierdie uitspraak en hierdie bevel onverwyld (laatstens op Dinsdag, 5 Mei 2009), op Groline Investments (Edms) Bpk, registrasienommer 1998/007583/07 en ook op Deon Cilliers in sy persoonlike hoedanigheid, ooreenkomstig die hofreëls beteken word.

5. Groline Investments (Edms) Bpk, registrasienommer 1998/007583/07 en Deon Cilliers (in sy persoonlike hoedanigheid) word hiermee in kennis gestel dat:

5.1 indien een of beide van hulle wens die onderhawige aansoek te opponeer en derhalwe as respondente tot die aansoek gevoeg te word, hy/hulle skriftelik kennis van sy/hul voorneme om die aansoek te opponeer moet gee aan die Griffier, sowel as aan die applikant en eerste respondent se onderskeie prokureurs van rekord, voor of op Maandag, 11 Mei 2009 om 15h00. In sodanige kennisgewing moet 'n adres soos in Reël 6(5)(b) bedoel aangegee word waar

hy/hulle kennisgewings en die betekening van alle dokumente in hierdie verrigtinge sal aanvaar.

5.2 Sy/hul opponerende beëdigde verklaring(s) by die Griffier, sowel as by applikant en eerste respondent se prokureurs geliasseer moet word voor of op Dinsdag, 12 Mei 2009 om 12h00.

5.3 Indien hy/hulle geen kennis gee van sy/hul voorneme om die aansoek te opponeer nie, sal dit geag word dat hy/hulle berus by die uitspraak van die Hof en daaraan gebonde sal wees.

6. Applikant word gelas om indien enige opponerende beëdigde verklaring(s) geliasseer word, sy repliserende verklaring daartoe, indien enige, te liasseer voor of op Vrydag, 15 Mei 2009 om 12h00.
7. Hangende die voormelde uitstel van die aansoek en die finale beregting daarvan, word eerste respondent en tweede respondent verbied om voormelde eiendom aan enige persoon of entiteit te transporteer of op welke wyse ookal te vervreem.
8. Applikant word gelas om toe te sien dat 'n afskrif van hierdie hofbevel onverwyld op tweede respondent beteken word.

9. Die koste teweeggebring deur die uitstel staan oor vir latere beregting.

C. VAN ZYL, R

Namens die applikant:

Adv. C.A. Human
In opdrag van:
Neuhoff Prokureurs
BLOEMFONTEIN

Namens die eerste respondent:

Adv. J.P. de Bruin SC
In opdrag van:
Naudes
BLOEMFONTEIN

/sp