

Rapporteerbaar:	Ja / Nee
Sirkuleer onder Regters:	Ja / Nee
Sirkuleer onder Landdroste:	Ja / Nee
Sirkuleer onder Streeklanddroste:	Ja / Nee

IN DIE HOËHOF VAN SUID-AFRIKA (Noord-Kaapse Hoëhof, Kimberley)

Saak No: 1258/2005
 Saak Aangehoor: 14/08/2009
 Datum gelewer: 21/08/2009

In die saak tussen:

//Khara Hais Munisipaliteit

Applikant

en

Uppington Rugby- en Netbal Klub

Respondent

UITSpraak

Olivier R:

INLEIDING

1. Die applikant is die //Khara Hais Munisipaliteit en die respondent is die Uppington Rugby- en Netbal Klub.
2. Op 19 Maart 1984 het die applikant se regsvoorganger in titel en die respondent 'n skriftelike huurkontrak gesluit. Daar is ooreengekom dat onroerende eiendom waarop 'n sportkompleks beplan is vir 'n periode van 20 jaar verhuur sou word aan die

respondent, met 'n opsie aan die respondent om dit dan "vir 'n verdere termyn te hernu".

3. In klousule 1 van die huurkontrak is voorsiening gemaak daarvoor dat die huurkontrak "sal te eniger tyd skriftelik beëindig kan word deur drie (3) kalendermaande skriftelike kennis deur die een party aan die ander party gegee".
4. In klousule 20 van die huurkontrak is egter onder andere ook soos volg ooreengekom:

" Nieteenstaande enige bepalings in hierdie ooreenkoms vervat mag die Raad herbesit neem van die hele of enige gedeelte van die grond te eniger tyd nadat drie maande skriftelike kennisgewing te dien effekte gegee is indien dit benodig word vir enige munisipale of regeringsdoeleindes en mag die huur dienoooreenkomstig gekanselleer of gewysig word."

GESKIEDENIS:

5. Dit is gemenesaak dat die respondent die eiendom tans nog benut vir die doeleindes van 'n rugbyklub en vir die beoefening van dié sport, en dat heelwat verbeteringe vir sodanige doeleindes op die eiendom aangebring is.
6. Op 27 Mei 2002 het die Raad van die applikant die besluit geneem dat dit die eiendom "vir Munisipale doeleindes vir die beskikbaarstelling ook aan ander sportliggame benodig" en dat dié huurkontrak (en 'n soortgelyke een met 'n ander klub) beëindig moes word. Terloops kan daarop gelet word dat die Raad om die een of ander rede egter besluit het dat die

beëindiging van die onderhawige kontrak moes geskied op die basis van klousule 1, en dié van die ander kontrak op die basis van klousule 20.

7. Die munisipale bestuurder van die applikant het in 'n skrywe gedateer 28 Augustus 2002 aan die respondent kennis gegee dat die Raad op 27 Mei 2002 besluit het dat die huurkontrak met 3 maande kennisgewing beëindig moes word *“vanweë die feit dat die Raad die gronde wat verhuur word benodig vir munisipale en/of regeringsdoeleindes soos gestipuleer in klousule 20 van die huurooreenkoms”*.
8. Die respondent se prokureurs het egter in 'n skrywe gedateer 25 September 2002 aangedui dat die kansellasie nie aanvaar word nie en op 'n heelwat latere stadium, te wete op 9 Februarie 2004, het die respondent kennis gegee dat die opsie om te hernu uitgeoefen word.
9. Op 25 Februarie 2004 het die applikant se prokureurs egter volhard met die houding dat die huurkontrak gekanselleer was en dat die respondent die eiendom moes ontruim.
10. In reaksie hierop het die respondent se prokureurs in 'n skrywe gedateer 23 Maart 2004 aangevoer dat die kansellasie intussen tydens gesprekvoering teruggetrek is deur die munisipale bestuurder. Dit is gemenesaak dat daar inderdaad gesprekvoering was ná die respondent se prokureurs se skrywe van 25 September 2002.
11. Die munisipale bestuurder het ontken dat hy ooit die kansellasie teruggetrek het of daarvan afstand gedoen het en het ook

aangevoer dat hy in elk geval nie bevoeg sou gewees het om so te doen nie. In reaksie op die laasgemelde, is namens die respondent opgewerp dat die applikant deur estoppel belet is om te steun op die beweerde afwesigheid van bevoegdheid. In die lig van wat hieronder volg, en meer spesifiek die latere nuwe kennisgewing van beëindiging, is dit onnodig om verdere oorweging hieraan te verleen.

12. Uit 'n notule van 'n vergadering van die applikant se uitvoerende komitee op 24 Maart 2004 blyk dit dat die houding van die kant van die applikant toe steeds was dat die huurkontrak nie hernu word nie en dat *"voortgegaan word met die regsproses ten einde 'n uitsettingsbevel teen die Uppington Rugbyklub te verkry"*.
13. In 'n skrywe gedateer 16 Maart 2005 het die applikant se prokureurs verwys na die geskil oor of die kansellasië van Augustus 2002 deur die munisipale bestuurder teruggetrek of ongedaan gemaak is, en is berig dat daar in die lig van daardie dispuut opnuut drie maande kennis gegee word aan die respondent om die eiendom te ontruim.
14. Dit is gemenesaak dat die respondent weier om die eiendom te ontruim en die applikant het toe die onderhawige aansoek geloods, waarin gevra word vir 'n verklarende bevel dat die huurkontrak geldiglik gekanselleer is en dat gelas word dat die respondent die eiendom binne 30 dae moet ontruim.

IN LIMINE

15. Namens die respondent is aangevoer dat die aansoek afgewys behoort te word op sterkte daarvan dat die applikant se

deponent (die munisipale bestuurder) versuim het om te bewys dat hy gemagtig was om die aansoek namens die applikant te bring.

16. Die betrokke deponent het in sy funderende eedsverklaring die pertinente bewering gemaak dat hy gemagtig was om die aansoek te loods.

17. Die respondent se enigste reaksie op dié bewering is die volgende:

"6.1 Ek dra nie kennis van die bewerings hierin uiteengesit nie en kan dit gevolglik nie erken of ontken nie en verg bewys daarvan.

6.2 Ek nooi die applikant uit om dokumentere bewys vir sodanige magtiging voor te lê."

18. Hierdie tipe "aanval" op 'n deponent se bewering dat hy/sy gemagtig is om die regsproses namens 'n instansie in te stel of te verdedig, is sedert 'n wysiging in 1987 aan die bepalings van Uniforme Hofreël 7 misplaas en onvanpas. Daardie wysiging het 'n meganisme geskep waardeur die magtiging van die prokureur, wat namens 'n instansie die verrigtinge loods, getoets kan word. Die benadering is sedertdien dat die vraag of die instansie die verrigtinge gemagtig het, langs hierdie weg getoets moet word, en dat dit nie langer gedoen moes word deur *"to hand up heads of argument, apply textual analysis and make submissions about the adequacy of the words used by the deponent about his own authority"* (sien **Eskom v Soweto City Council** 1992 (2) SA 703 (W) op 706, en vergelyk ook **Ganes and Another v Telecom Namibia**

Ltd 2004 (3) SA 615 (SCA) op 624B-625A, **Unlawful Occupiers, School Site v City of Johannesburg** 2005 (4) SA 199 (SCA) op 205J-207G en **Umvoti Municipality v ANC Umvoti Council Caucus and Others** 2009 (2) SA 388 (N) op 394H-396C).

19. Bloot op hierdie basis al moet die respondent se punt *in limine* misluk, want as die prokureur behoorlik gemagtig is, is die beweerde magtiging van 'n deponent onttersaaklik. In die onderhawige geval het prokureurs die kennisgewing van mosie namens die applikant onderteken en die aansoek ingestel, en hulle magtiging is nooit aangeval in terme van Hofreël 7 nie.
20. Hierdie stellings kom in elk geval nie eers op 'n "*bare denial*" neer nie en dit is duidelik dat die deponent vir die respondent nie eers poog om te sê dat hy rede het om te vermoed dat die munisipale bestuurder nie aldus gemagtig was nie. Die betrokke stellings sou nie na my mening as 'n behoorlike aanval op die deponent vir die applikant se bewering beskou kon word nie. In die lig hiervan meen ek dat die betrokke bewering in elk geval as bewys van sy magtiging sou moes staan (sien **Msunduzi Municipality v Natal Joint Municipal Pension/Provident Fund and Others** 2007 (1) SA 142 (NPD) op 147H-I, **South West Africa National Union v Tjozongoro and Others** 1985 (1) SA 376 (SWA) op 381D-E en **Nahrungsmittel GmbH v Otto** 1991 (4) SA 414 (C) op 418C-F)).
21. Dit dien voorts op gelet te word dat 'n munisipale bestuurder in artikel 82 (1) (a) van die Wet op Plaaslike Regering: Munisipale Strukture, 117 van 1998, beskryf word as die hoof van administrasie en die rekenpligtige beampte van 'n munisipaliteit. Daar is beslis niks in dié omskrywing wat aanduidend daarvan sou kon wees

dat die huidige deponent nie gemagtig kon gewees het om die aansoek aanhangig te maak nie.

22. Die feit dat die applikant se uitvoerende komitee en die Raad nog deurgaans die standpunt handhaaf dat die huur beëindig is en dat die respondent die eiendom moet ontruim, sou in elk geval ook, selfs in die afwesigheid van die meganisme in Reël 7, duidelike aanduidings gewees het van die waarskynlikheid daarvan dat die applikant wel die onderhawige proses gemagtig het.
23. Die saak waarop in hierdie verband namens die respondent gesteun is, **Levinsohn's Meat Products (Edms) Bpk v Addisionele Landdros, Keimoes, en 'n Ander** 1981 (2) SA 562 (NKA), is ook totaal te onderskei van die onderhawige geval. Daar was dit die prokureur wat namens sy kliënt die aansoek geloods het, en het dit nie gegaan oor 'n ampsdraer soos 'n munisipale bestuurder (of 'n direkteur van 'n maatskappy) wat normaalweg verwag sou word om namens die instansie (wat immers nie self kan optree nie) op te tree. Ek meen dus dat daar ook op hierdie basis geen meriete is in dié punt sou gewees het nie.

REG VAN BEËINDIGING

24. Dit is so dat die applikant deurgaans die houding ingeneem het dat die kennisgewing van kansellasië geskied het op die basis dat die eiendom inderdaad vir munisipale doeleindes benodig was. So is daar, byvoorbeeld, in die aanvanklike kennisgewing van kansellasië baie duidelik gestel dat die raadsbesluit om te kanselleer gegrond was op die feit dat die eiendom benodig was vir sodanige doeleindes. Dit is ook weer so gestel in repliek en blyk

ook so uit die raadsbesluit van 27 Mei 2002 (alhoewel, soos reeds gemeld, daarin te kenne gegee is dat die onderhawige huurkontrak in terme van klousule 1 beëindig moes word, wat glad nie na munisipale doeleindes verwys nie).

25. Dit beteken egter nie dat die applikant nie nou geregtig is om te argumenteer dat die kennisgewing van kansellasië op die basis van klousule 1 in elk geval geldig sou gewees het nie, selfs al was die grond dus nie benodig vir munisipale doeleindes nie (sien **Putco Ltd v TV & Radio Guarantee Co (Pty) Ltd and Other Related Cases** 1985 (4) SA 809 (A) op 832 C-E, **Stewart Wrightson (Pty)Ltd v Thorpe** 1977 (2) SA 943 (A) op 953 G en **Datacolor International (Pty) Ltd v Intamarket (Pty) Ltd** 2001 (2) SA 284 (SCA) op 299F-G).
26. Die teendeel is ook nie geargumenteer nie, maar dit is namens die respondent aangevoer dat die bepalings van beide klousules 1 en 20 (laasgemelde vir soverre dit slaan op die reg om te kanselleer) handel met die reg op kansellasië en nie in isolasië gelees moet word nie, maar eerder saam met mekaar, en dat die gevolg van so 'n uitleg van die huurkontrak sal wees dat die applikant slegs geregtig sou gewees het om te kanselleer op grond van klousule 20 en waar die betrokke eiendom "*benodig word vir enige munisipale of regeringsdoeleindes*".
27. Namens die applikant is egter betoog dat klousules 1 en 20 twee verskillende moontlikhede bied en dat klousule 1 opsigself die beëindiging van die huurkontrak deure die applikant sou regverdig. In so 'n geval sou daar dus glad nie ingegaan hoef te word op die vraag of die grond inderdaad vir munisipale doeleindes benodig was nie.

28. By die uitleg van skriftelike kontrakte moet die bedoeling van die partye bepaal word uit die taal wat hulle in die kontrak gebruik het en is die konteks waarin sodanige taal gebruik is deurslaggewend. Die woorde wat gebruik is moet ook verkieslik so geles word dat dit effektief uitvoering gee aan dit wat die partye beoog het (sien **Cape Provincial Administration v Clifford Harris (Pty) Ltd** 1997 (1) SA 439 (A) op 445-446 en **Coopers & Lybrand v Bryant** 1995 (3) SA 761 (A) op 767E-768E).
29. Mnr van Niekerk SC het namens die respondent betoog dat die inleidende woord "*Nieteenstaande enige bepalings in hierdie ooreenkoms vervat*" in klousule 20, slaan op die bepalings van klousule 1 en dat die effek daarvan dan is dat, waar klousule 1 andersins aan die applikant (nes aan die respondent) 'n ongekwalfiseerde reg tot beëindiging sou verleen het, daardie reg deur klousule 20 gekwalfiseer word, wat dan sou beteken dat die applikant inderdaad slegs sou kon beëindig op sterkte van klousule 20, en dus waar die grond vir munisipale- of regeringsdoeleindes benodig word.
30. Mnr van Niekerk se argument was skynbaar dat, wanneer die "*munisipale doeleindes*"-vereiste in klousule 20 buite rekening gelaat word (by die lees van daardie klousule), die reg van beëindiging in klousule 20 identies sou wees aan dié in klousule 1, en dat indien die inleidende woorde van klousule 20 nie tot effek sou hê dat dit die reg geskep in klousule 1 kwalifiseer nie, klousule 20 gevolglik oorbodig sou wees; 'n gevolg wat vermy word by die uitleg van kontrakte (sien **Van der Westhuizen v Arnold** 2002 (6) SA 453 (SCA) op 458J-459B).

31. Mnr van Niekerk moes egter toegee dat dit dan totaal onnodig sou gewees het om enigsins in klousule 1 ook voorsiening te maak vir 'n reg van beëindiging vir die applikant (want klousule 1 skeep duidelik dié reg vir beide verhuurder en huurder). Hy het eers geargumenteer dat dit maar 'n fout in die bewoording van klousule 1 kon gewees het en later dat dit bloot 'n kwessie van onelegante taalgebruik was.
32. Die probleem met mnr van Niekerk se argument is dat die uitleg wat hy voorstaan inderdaad daardie deel van klousule 1 wat ook vir die verhuurder 'n reg van beëindiging skeep, oorbodig sou maak.
33. Na my oordeel hoef 'n versuim om die inleidende woorde van klousule 20 te lees as 'n kwalifikasie van die reg van beëindiging wat in klousule 1 ook vir die applikant geskeep is, nie te lei tot 'n uitleg en gevolg dat die bepalings van klousule 20 dan oorbodig sou wees nie.
34. Ek is dit eens met mnr Danzfuss SC, wat namens die applikant verskyn het, dat die regte van die verhuurder in klousule 20, wanneer dit in geheel en in konteks gelees word, wesenlik verskil van die regte van die verhuurder in terme van klousule 1, en dat daar duidelike besigheidsin in, en regverdiging vir, bykomende (en inderdaad andersoortige) regte soos dié geskeep in klousule 20 is.
35. In hierdie verband is dit van wesenlike belang dat dit duidelik in klousule 20 primêr gaan om herbesitname, en sekondêr oor beëindiging van die huurkontrak.

36. Dit is so dat beëindiging van 'n huurkontrak maar altyd gaan lei tot herbesitname van die grond, maar klousule 20 gaan verder en maak dit moontlik dat die applikant, waar munisipale- of regeringsdoeleindes dit sou regverdig, ook slegs gedeeltelik herbesit van die grond sou kon neem – iets waarvoor klousule 1 natuurlik glad nie voorsiening maak nie – en dat die huurkontrak dan dienooreenkomstig gewysig kan word.
37. Mnr van Niekerk se kommentaar hierop was dat so 'n wysiging *consensus* sou verg en dat, indien die huurder nie daartoe sou toestem nie, die verhuurder in elk geval maar weer aangewese sou wees op sy reg om die huurkontrak in totaal te beëindig.
38. Daar is verskeie antwoorde op hierdie argument:

38.1.Eerstens is dit natuurlik net so moontlik dat 'n huurder wel toestem tot 'n gedeeltelike herbesitname en 'n dienooreenkomstige wysiging van die huurkontrak, wat die implementering van die regte geskep in klousule 20 dan natuurlik verkieslik sou maak vir albei partye in so 'n geval.

38.2.Tweedens wil dit voorkom asof die huurder se regte in hierdie verband ook maar beperk is, want hy sou oënskynlik volgens die res van klousule 20 se bewoording in die geval van 'n gedeeltelike herbesitname sleg die reg hê om 'n wysiging te weier (en om dan self te kanselleer) indien hy van oordeel sou wees dat die oorblywende gedeelte van die huureiendom "*nie van voldoende grootte is vir die doeleindes waarvoor die grond verhuur is nie*".

38.3.Dit is seker ook denkbaar dat die verhuurder die geheel van die betrokke grond in herbesit sou wou neem, maar dat die

partye mag ooreenkom om dit met ander grond te vervang, wat dan bewerkstellig sou kon word met dienooreenkomstige wysiging soos voorsien in klousule 20, en nie noodwendig beëindiging van die huurkontrak nie.

39. Ek is dus van oordeel dat klousule 20 voorsiening maak vir bepaalde omstandighede en behoeftes, en die feit dat dit in bepaalde omstandighede 'n heeltemal selfstandige reg van beëindiging sou kon skep, beteken nie dat die geheel daarvan daarom oorbodig sou wees as die inleidende woorde van daardie klousule nie die aparte en ongekwalifiseerde reg op beëindiging in klousule 1 sou beperk nie.
40. Die inleidende woorde slaan na my oordeel veel eerder op die feit dat, ingevolge die eerste gedeelte van die huurkontrak, die applikant die respondent in besit sou stel van erf 1 (die geheel daarvan), en is waarskynlik bedoel as 'n kwalifikasie op die respondent se reg om deurgaans die geheel van erf 1 te behou. Wat dus dan gekwalifiseer word deur klousule 20, sou die respondent se reg op besit wees, en nie die applikant se reg op beëindiging nie.
41. Dit volg dus dat ek van oordeel is, opsommenderwys, dat klousule 20 nie bedoel was om enige beperking daar te stel op die applikant se reg van beëindiging geskep in klousule 1 nie, en dat die applikant dus net soseer sy reg van beëindiging in terme van klousule 1 kon uitgeoefen het (soos wat die raadsbesluit dan ook gelui het), selfs al was daar geen munisipale doeleindes waarvoor die grond benodig was nie.

42. In die lig hiervan ag ek dit onnodig om in te gaan op die vraag of die applikant aangetoon het dat die betrokke grond vir munisipale doeleindes benodig was.
43. Dit is so dat die beëindiging van die huurkontrak op dié wyse die Respondent drasties kan tref, maar ek meen nie dat dit 'n rol kan speel in die lig van die duidelike bewoording van klousule 1, en die slotsom waartoe reeds hierbo gekom is rakende die applikant se reg van beëindiging nie.
44. Dit moet in elk geval opgeweeg word teen die oorweging dat die respondent al vir 'n periode van meer as 25 (vyf en twintig) jaar die eiendom so te sê gratis benut en okkupeer het.
45. Die vraag of die respondent in die onderhawige geval vergoeding vir verbeterings sou kon eis, is nie geargumenteer nie en word dus nie nou oorweeg nie, behalwe om daarop te wys dat, anders as byvoorbeeld klousules 14, 15 en 20, klousule 1 geen beperking bevat op enige reg op sodanige vergoeding nie.
46. Dit moet ook in gedagte gehou word dat die herbesitname van die grond hier nie noodwendig daartoe gaan lei dat die respondent die gebruik daarvan totaal ontnem gaan word nie. Dit blyk dat die gebruik daarvan tussen die respondent en ander sportklubs opgedeel sal word.
47. Selfs al sou egter gesê kon word dat 'n beëindiging soos hierdie die respondent inderdaad onbillik sal raak, kan die applikant nie sy regte uit hoofde van 'n kontrak wat die respondent in hierdie vorm aangegaan het, op dié grond ontnem word nie. Daar is

ook nooit geargumenteer dat die huurkontrak, of só 'n uitleg van klousule 1 daarvan, *contras bonos mores* sou wees nie.

48. Dit maak dit ook onnodig om te handel met die vraag of die munisipale bestuurder die eerste kansellasië teruggetrek of abandoneer het en, indien wel, of hy bevoeg sou gewees het om so te doen, en met die kwessie van estoppel. Vir soverre die huurkontrak dan nie reeds deur die eerste kennisgewing geldiglik beëindig is nie, is dit beslis gedoen met die tweede kennisgewing.
49. Eweneens sou dit onnodig wees om te handel met die aansoek om deurhaling wat in die betoogshoofde namens die respondent in die vooruitsig gestel is, en wat geslaan het op beweringe rakende of die grond vir munisipale doeleindes benodig was, maar is daardie aansoek in elk geval laat vaar.

KLOUSULE 23

50. Klousule 23 van die huurkontrak bepaal dat "*die gebruik van die geriewe deur ander sportklubs of skole sal opgestel en as adendum (sic) hierby aangeheg word*".
51. Mnr van Niekerk het daarop gewys dat dit onbetwis staan dat die respondent reeds voorheen aan die applikant duidelik gemaak het dat dit "*nie ongenue is dat die fasiliteite op die onderhawige grond ook beskikbaar gemaak word aan ander sportklubs, waar 'n werklike behoefte daartoe bestaan nie en waar dit enigsins prakties moontlik is sonder dat die bestaande infrastruktuur beskadig of vernietig word nie*".

52. Die applikant het nie dié bewering in sy repliek ontken nie, maar bloot aangevoer dat so 'n werkswyse die respondent steeds in beheer sou laat en dat die respondent dan voorkeur sou gee aan sy eie behoeftes.
53. Dit is natuurlik nie heeltemal korrek nie. Die idee met klousule 23 was duidelik dat daar by ooreenkoms so 'n addendum opgestel word, en nie volgens die voorskrifte of voorkeure van die respondent nie. Sou die applikant dan nie hieroor met die respondent ooreenkoms kon bereik het nie, sou die applikant steeds die remedies in klousules 1 en 20 gehad het.
54. Daar kan natuurlik nie gesê word dat klousule 23 die applikant se regte ingevolge klousule 20 beperk het nie, en nog minder die applikant se regte in terme van klousule 1, maar die houding ingeslaan deur die applikant sal na my mening wel relevant wees wanneer dit kom by die koste van hierdie aansoek.

SLOTSOM

55. Dit volg dan dat ek van oordeel is dat die huurkontrak regsgeldiglik beëindig is en dat die applikant geregtig is op die bevel versoek in paragraaf 1 van die kennisgewing van mosie.
56. Wat paragraaf 2 van die kennisgewing van mosie betref, volg dit verder dat die respondent die perseel sal moet ontruim. Daar is op geen stadium aan die hand gedoen dat 'n periode van 30 dae hiervoor onvoldoende sou wees nie.

KOSTE

57. Alhoewel die resultaat dan sal wees dat die applikant se aansoek in wese suksesvol sal wees, meen ek dat hier gronde is vir 'n afwyking van die reël dat koste in so 'n geval normaalweg die uitslag sal volg.
58. Afgesien van dit waarop ek reeds hierbo gewys het rondom die bepaling van klousule 23 van die huurkontrak, is dit ook onbetwis *"dat die respondent nog nooit enige versoek van die kant van die applikant ontvang het dat die gronde deur 'n ander sportklub of sportskool gebruik kon word nie"*.
59. Daar is nie op die oog af enige aanduiding dat so 'n versoek, of 'n poging om 'n ooreenkoms te bereik in terme van klousule 23, noodwendig tot mislukking gedoem sou gewees het nie. Die respondent se onbetwiste bewering dui op die teendeel. In plaas daarvan het die applikant verkies om hierdie drastiese weg te volg.
60. Ek meen dus dat dit in die omstandighede onbillik sou wees om die respondent te belas met die applikant se koste. Geen kostebevel sal dus gemaak word nie, sodat elke party sy eie koste sal dra.

BEVELE

61. **Die volgende bevele word dus gemaak:**

1. Dit word verklaar dat die huurkontrak wat op 19 Maart 1984 te Upington tussen die applikant se regsvoorganger en die respondent gesluit is, waarvan 'n afskrif by die funderende

beëdigde verklaring aangeheg is as aanhangsel A en ingevolge waarvan die eiendom bekend as Erf 1 Eiland, geleë in die munisipaliteit van Uppington en ongeveer 2 hektaar groot, aan die respondent verhuur is, regsgeldiglik beëindig is.

2. Dit word gelas dat die respondent die betrokke eiendom binne 30 (dertig) dae vanaf datum van hierdie bevel sal ontruim.

**C J OLIVIER
REGTER
NOORD-KAAPSE AFDELING**

Nms Appellant:	Adv F W A Danzfuss, SC
In opdrag van:	Mjila & Vennote
Nms Respondent:	Adv J G van Niekerk, SC
In opdrag van:	Engelsman Magabane Ing