

**IN DIE HOOGGEREGSHOF VAN SUID-AFRIKA**  
**(ORANGE FREE STATE PROVINCIAL DIVISION)**

Saak Nr. : 5424/2008

In die saak tussen:

**STEPHANUS TJAART JANSE VAN RENSBURG**

Applikant

en

**GIDEON CORNELIUS JACOBUS**

**COERTZE N.O.**

1ste Respondent

**MARIA ELIZABETH COERTZEE N.O.**

2de Respondent

---

**UITSPRAAK:**

CILLIé, R

---

**AANGEHOOR OP:**

6 NOVEMBER 2008

---

**GELEWER OP:**

13 NOVEMBER 2008

---

**AGTERGROND:**

- [1] Die applikant doen aansoek vir 'n bevel wat die respondente gelas om die applikant se plaas te ontruim en al hul vee en implemente daarvandaan te verwyder. Die geskil spruit uit 'n skriftelike huurkontrak gesluit tussen die partye op 27 April 2007 waarby die applikant sy plaas aan die respondente verhuur vir 'n periode van 2 jaar. Aanvullend tot hierdie kontrak is 'n opsie aan die respondente om die huurkontrak vir 'n verdere 2 jaar te verleng. Hierdie opsie moet uitgeoefen word 6 maande

voor verstryking van die huurkontrak. Die respondente het dit tydig gedoen. In briefwisseling voorafgaande die vermelde uitoefening van die opsie bekla die applikant hom oor sekere beweerde verbrekings van die huurkontrak deur die respondente. Hierdie beweerde kontrakbreuk is die grondslag vir die applikant se aansoek. Die huurkontrak bepaal dat die verhuurder by kontrakbreuk deur die huurder sonder meer kan terugtree uit die ooreenkoms. In sy vestigende eedsverklaring oefen die applikant hierdie reg uit. In 'n teenaansoek vra die respondente 'n bevel dat hul uitoefening van die voormelde opsie regsgeldig verklaar word.

[2] **IN LIMINE**

2.1 Klousule 7 van die huurkontrak bepaal dat as die huurder enige van die terme van die ooreenkoms verbreek die verhuurder geregtig is om summier te kanselleer deur die afstuur van 'n geregistreerde brief aan die huurder. Dit is gemeensaak dat dit nie gedoen is nie. Die kansellasie het soos reeds gemeld eers plaasgevind in die applikant se vestigende eedsverklaring.

2.2 Met 'n beroep op **SWART v VOSLOO** 1965 (1) SA 100 (A) betoog Mnr Wessels namens die respondente dat dit fataal vir die applikant se aansoek is. Die regshulp wat aangevra word berus daarop dat die huurkontrak gekanselleer is en indien daardie kansellasië nie ooreenkomstig die huurkontrak geskied het nie kan die regshulp nie toegestaan word nie luidens die betoog van Mnr Wessels.

2.3 Mnr Van Rhyn, namens die applikant, antwoord dat **SWART v VOSLOO** *supra* onderskeibaar is en dat die onderhawige situasie in alle opsigte ooreenstemmend is met die feite in **WIN TWICE PROPERTIES (PTY) LTD v BINOS AND ANOTHER** 2004 (4) SA 436 (W).

2.4 Ek is geneig om met Mnr Van Rhyn saam te stem. In **SWART v VOSLOO** *supra* het dit eintlik gegaan oor die vraag of die kansellasië van die huurkontrak die huurder bereik het voordat die huurder 'n opsie om te koop wat in die huurkontrak aan hom verleen is, uitgeoefen het. Op die feite is bevind dat die opsie om te koop uitgeoefen was voordat die huurkontrak

gekanselleer is omdat op die tydstip toe die opsie uitgeoefen was die kansellasië van die huurkontrak nog nie tot die kennis van die huurder gekom het nie. Die uitoefening van die opsie om te koop het dus effektief die huurkontrak “omskep” in ‘n koopkontrak voordat die verhuurder sy reg om die huurkontrak te kanselleer uitgeoefen het. In die meerderheidsuitspraak van Wessels AR word egter die beginsel aanvaar dat:

“... If a party relies upon an intimation contained in legal process such intimation operates to terminate the contract if it is brought to the notice of the defaulting party by the actual service upon him of the process embodying the intimation.”

- 2.5 In die onderhawige geval is die aard van die opsie natuurlik belangrik. Dit is nie ‘n opsie om te koop wat uitgeoefen is nie maar om langer te huur. Die aard van die ooreenkoms tussen die partye het dus nie deur die uitoefening van die opsie verander nie – die

huurkontrak sou eenvoudig maar net voortduur na die aanvanklike termyn uitgeloop het.

- 2.6 In **WIN TWICE PROPERTIES (PTY) LTD v BINOS AND ANOTHER** *supra* het klousule 17.1.5 van daardie huurkontrak 'n soortgelyke bepaling as klousule 7 van die onderhawige huurkontrak bevat. Die volgende uitlating van Subel Wnd R op 443 I – J klop met my siening:

“In my view .... there is no .... warrant for finding that the parties to the lease agreement intended by Clause 17.1.5 that there be an extra judicial notice and that a notice of cancellation in an application/summons would not suffice.”

Natuurlik mag die besluit om uit die staanspoor met 'n geregtelike proses te kanselleer 'n koste effek hê as die aangevraagde regshulp nie opponeer word nie. Dit is egter soos in **WIN TWICE PROPERTIES (PTY) LTD** *supra* nie hier die geval nie. Hierdie huurkontrak bevat ook nie 'n bepaling dat die verhuurder eers die

huurder deur kennisgewing 'n geleentheid moet gee om sy kontrakbreuk reg te stel nie.

2.7 Die punt *in limine* kan gevolglik nie gehandhaaf word nie.

[3] **Meriete van die aansoek: Algemeen**

Die stukke in die aangeleentheid beslaan bykans 300 bladsye. Dit behels 'n aansoek, 'n verweer daarop, 'n replikasie, 'n teenaansoek en 'n verweer daarop asook 'n verdere replikasie daarop alles uiteengesit in elle lange eedsverklarings. Ek ontsnap moeilik die gevolgtrekking dat hierdie geskil heeltemal voldoende in die helfte of selfs minder van die bladsye vervat kon gewees het. Partye en praktisyns moet in gedagte hou dat die doel van hofstukke nie is om die hof daarmee te laat worstel nie maar om die hof so bondig as moontlik, maar tog volledig, op hoogte te bring van die geskilpunt en die partye se onderskeie weergawes daar ten aansien van. Schutz AR het dit meersterlik as volg gestel in **PREMIER FREE STATE AND ANOTHER v FIRECHEM FREE STATE (PTY) LTD** 2000 (4) SA 413 op 434 A:

“Records are meant to be read not fought with.”

In hierdie stukke word gesteun op 'n groot aantal beweerde daade van kontrakbreuk sommige waarvan werklik aan die belaglike grens. Dit het op sy beurt oordrewe reaksie aan die kant van die respondente ontlok. In die proses het daar talle feitedispute op die stukke ontstaan met die resultaat dat dit moeilik raak om die kaf van die koring te skei. Ek sal egter poog om hierna juis dit te doen.

[4] **PLASCON EVANS – BENADERING:**

Ek benader die stukke op die basis soos uiteengesit in die bekende **PLASCON-EVANS PAINTS LTD v VAN RIEBEECK PAINTS (PTY) LTD** 1984 (3) SA 623 A. Dit kom my voor asof daar wel enkele beweerde daade van kontrakbreuk is soos beweer deur die applikant wat deur die respondente erken word of nie uitdruklik ontken word of ontken kan word in hul stukke nie en ek handel vervolgens daarmee.

[5] **ONKRUIDBESTRYDING:**

5.1 Klousule 9.2 van die huurkontrak bepaal dat die huurder tot die tevredenheid van die verhuurder

“9.2.1 die eiendom vry hou van enige skadelike onkruid en plante hetsy deur Wet voorgeskryf al dan nie en in die besonder van olieboom en kakiebos.”

5.2 In paragraaf 10.2 en 10.3 beweer die applikant dat

“Onkruid neem toe op die plaas weens respondent se versuim om behoorlike onkruidbeheer toe te pas. Dit is noodsaaklik om onkruidbeheer toe te pas om voorsiening te maak vir die ontkieming en verspreiding van skadelike sade. Ek heg hierby aan gemerk aanhangsels JVR 9(1) tot (iii) waarop die voorkoms van skotse dissels en boetebessies (sic) beide verklaarde onkruid, in die natuurlike veld voorkom.”

(Vergelyk oorkonde bladsy 23, paragraaf 10.2 en 10.3)

5.3 Aanhangsel JVR 9 is drie fotos wat onkruidplante aandui. Dit is duidelik uit die fotos dat die plante reeds saad gevorm het.



(Vergelyk oorkonde bladsy 74 en 75)

- 5.4 Die respondente self heg in 'n ander verband by hul opponerende verklaring 'n verslag van ene Zeelie, van die Departement van Landbou, aan wat onder andere meld dat

“daar is opgemerk dat vorige seisoen plante van die verklaarde onkruid Xanthium Spinosum (boetebos) en Datura sp (olieboom) op verskeie kampe voorkom. 'n Ernstige beroep word op u gedoen om toe te sien dat hierdie onkruid hierdie seisoen voor 1 Maart of saadvorming beheer sal word.”

Ook word gemeld dat:

“die nuwe groei van die verklaarde onkruid Argemone sp (bloudissel) kom in die hawerlande voor.”

- 5.5 Die respondente se antwoord hierop word gevind in die eedsverklaring van 1ste respondent en wel in paragraaf 11.1 van sy opponerende verklaring. (Vgl. bladsy 119). Dit is nie 'n ontkenning dat hierdie

beweringe waar is nie. Die eerste respondent se verduideliking is dat die applikant in sy diens was en moes toesien tot die uitroei daarvan. Aanvarende vir die oomblik dat dit op 'n stadium 'n verweer kon wees is dit gemeensaak dat die applikant al in April 2008 uit die respondente se diens getree het, dat die fotos op 19 Julie 2008 geneem is en dat Zeelie se waarnemings op 10 September 2008 geskied het. Daar is geen verduideliking van die respondente waarom die vereiste uitroei van die onkruid dan nie na April 2008 geskied het nie.

[6] **Oorbeweiding:**

6.1 Klousule 9.5 van die huurkontrak bepaal as volg:

“Die huurder moet die veegetalle, indien enige, op die eiendomme ooreenkomstig wetlike voorskrifte beperk en in die besonder die vereistes soos gestel in die Wet op die Bewaring van Landbouhulpbronne van 1983.”

En gaan as volg voort in klousule 9.6:

“Nieteenstaande enige ander bepaling in hierdie Ooreenkoms vervat, mag die Huurder nie toelaat dat enige gedeelte van die Eiendom oorbewei, verniel of uitgeput word of op sodanige wyse benut word dat die waarde daarvan nadelig beïnvloed kan word nie.”

- 6.2 In paragraaf 6 van sy vestigende eedsverklaring meld die applikant dat hy al in Mei 2008 opgemerk het dat die veld op die plaas oorbewei word. Hy het daarop voormelde Zeelie asook Dr Mias van der Westhuizen, weidingkundige van die Direktoraat Grondgebruik en -bestuur van die Departement Landbou na die plaas gebring. Gemelde here het strawwe beweiding in drie kampe bevind en hom van ‘n verslag voorsien.

- 6.3 Die gemelde verslag is aangeheg as JVR (2) (Vgl. bladsy 55) en meld onder andere

“drie kampe is straf bewei en moet van enige beweiding onttrek word.”

Dit is vergesel van ‘n voorskrif uitgereik ingevolge artikel 7 van die Wet op die Bewaring van

Landbouhulpbronne No 43 van 1983 (bladsy 56) ten effekte dat drie kampe vir 'n vermelde periode deur geen vee van watter aard ook al bewei mag word nie.

#### 6.4 Respondente se antwoord hierop is as volg:

“7.3.2 Soos voormeld, is daar slegs drie kampe gevind wat oorbewei is en dat hierdie oorbeweiding plaasgevind het voordat die Respondente die eiendom gehuur het.

7.3.3 Dit blyk ook duidelik dat die oorbeweiding nie so erg is nie, aangesien daar eers onttrekking moet plaasvind op 1 September 2008, wat ongeveer vier maande na die inspeksie was.”

6.4 Geen besonderhede van die beweerde oorbeweiding voor respondente die eiendom gehuur het word egter deur die respondente vermeld nie. Indien paragraaf 7.3.3 verstaan moet word as dat dit “gevind” is dat die oorbeweiding plaasgevind het voordat die respondente die eiendom gehuur het is dit ook nie duidelik wie dit sou “gevind” het nie. Daar is geen aanduidings daarvan in die verslae van die kundiges van die

Departement van Landbou nie. Dit dien daarop gelet te word dat die respondente se huurkontrak al 'n aanvang geneem het op 1 Mei 2007, dit wil sê meer as 'n jaar voor die verslae van die Departement van Landbou uitgereik was.

6.5 Dit kan op die stukke bevind word dat die respondente nie werklik die oorbeweiding in ten minste drie kampe betwis nie en dat enige bewering dat dit nie aan sy toedoen te wyte is nie op die stukke soos dit is verwerp kan word.

[7] Mnr Wessels namens die respondente het vir oorweging gegee dat dit lyk asof die applikant “met 'n vergrootglas en kamera op die plaas rondloop” en nietighede soek en dan opblaas tot dade van kontrakbreuk. In hierdie verband is debat gevoer daaroor dat daar nie 'n plaas in die Vrystaat is waarop daar nie maar van tyd tot tyd boetebos en olieboom voorkom nie. Ook is vir oorweging gegee dat dit lyk asof die oorbeweiding ook nie so ernstig is as wat applikant dit maak nie omdat Zeelie se voormelde voorskrif nie dadelik nie maar eers drie maande na uitreiking

daarvan effektief sou raak. Die betoog is dan dat die hof hom nie aan nietighede moet steur nie.

- [8] Mnr Van Rhyn namens die applikant steun in antwoord hierop op klousule 7.2 van die huurooreenkoms wat as volg lees:

“Die partye kom in besonder ooreen dat enige breuk of nie-nakoming van enige terme of voorwaarde van die ooreenkoms beskou sal word as ‘n materiële breuk.”

- [9] Ek meen dat klousule 7.2 ‘n geldige antwoord is op die betoog van Mnr Wessels. Dit is duidelik dat die partye daarmee juis enige latere geskille oor die wesentlikheid al dan nie van dade van kontrakbreuk soos juis nou ontstaan wou vermy. In elk geval is dit uit die fotos duidelik dat die onkruidbesmetting nie afgemaak kan word as “n onkruidjie hier en daar wat op elke plaas aangetref word nie.”

- [10] Die teenaansoek is soos reeds gemeld afhanklik van die hoofaansoek. Die advokate is dit eens dat as die

hoofaansoek toegestaan word, die teenaansoek moet misluk.

Die volgende bevel word gevolglik gemaak:

1. Bede 1, 2 en 3 van die applikant se aansoek word toegestaan;
2. Die teenaansoek word afgewys met koste.

---

**C. B. CILLIé, R**

Namens die Applikant:

Adv. A. J. R. van Rhyn SC  
In opdrag van:  
Vermaak en Dennis  
BLOEMFONTEIN

Namens die Respondente:

Adv. M. H. Wessels SC  
In opdrag van:  
Symington & De Kok  
BLOEMFONTEIN