

IN DIE HOOGGEREGSHOF VAN SUID-AFRIKA
(ORANJE VRYSTAATSE PROVINSIALE AFDELING)

Aansoek Nr. : 4325/2004

In die saak tussen:

PIETER CHRISTOFFEL MAARTENS

APPLIKANT

en

JUAN LE ROUX N.O.

RESPONDENT

CORAM:

MALHERBE RP

AANGEHOOR OP:

3 FEBRUARIE 2005

UITSPRAAK:

MALHERBE RP

GELEWER OP:

10 FEBRUARIE 2005

Applikant verhuur aan respondent twee plase en 'n hoeveelheid skape ingevolge 'n skriftelike huurkontrak (aansoek "PCM1" tot die funderende verklaring). Die huurtermyn is drie jaar vanaf 1 Augustus 2003 met 'n opsie aan respondent om die termyn vir 'n verdere drie jaar te verleng. Op 13 Desember 2004 verkry

applikant 'n dringende *ex parte* bevel in hierdie Hof wat soos volg lui:

“WORD DIT GELAS DAT:

1. Hierdie aansoek as 'n dringende aansoek aangehoor word en dat afgesien word ooreenkomstig Reël 6(12(a) van die Wet op Hooggeregshof, 59 van 1959 van die vorms en betekening van prosesstukke.
2. 'n Bevel *nisi* uitgereik word wat die respondent oproep om redes, indien enige aan te voer, op Donderdag, 6 Januarie 2005 om 10h00 waarom die volgende bevel nie verleen sal word nie.
 - 2.1 die respondent nie verbied sal word om enige verdere skaap en aanteel daarvan wat respondent van die applikant gehuur het kragtens die bepalings van Bylae “PCM1” te verkoop tot tyd en wyl die skaapgetalle bereik is soos uiteengesit in aanhangsel “A” tot bylae “PCM1” nie.

2.2 die respondent nie gelas moet word om binne 'n periode van 14 (veertien) dae na bekragtiging van hierdie bevel die skaap kudde moet aanvul soos uiteengesit in aanhangsel "A" tot bylae "PCM1" tot dieselfde getal skape soos uiteengesit, getal en ras skape soos uiteengesit in aanhangsel "A" tot bylae "PCM1" nie.

2.3 die respondent nie die koste van hierdie aansoek moet betaal nie.

3. 'n Tussentydse bevel uitgereik word wat die respondent verbied om enige verdere skaap en die aanteel daarvan soos uiteengesit in aanhangsel "A" tot die Huurkontrak bylae "PCM1" te vervreem hangende die uitslag van hierdie aansoek nie."

(Aanhangsel "A" tot die huurkontrak sit die veegetalle soos volg uiteen:

Ramme	-	32
Merino ooie	-	471

Vleismerino ooie - 662)

Hierdie is die verlengde keerdag van bogenoemde bevel.

Die totale huurgeld vir die jaar vanaf 1 Augustus 2004 beloop R214 189,86 en moes in kwartaallikse paaieimente van R61 044,10 betaal word. Dit is applikant se saak dat respondent vir die kwartaal vanaf 1 November 2004 R3 000,00 te min huur betaal het en boonop klousules 6.2, 8.2, 8.5 en 8.7 van die huurkontrak verbreek het. Hierdie klousules lui soos volg:

“6.2 Die skaap sal jaarliks deur die BKB beampte van die betrokke streek geklasseer en deurgegaan word. Die betrokke BKB beampte sal die skaap op die eiendom tel en ‘n bevestigde verklaring van die getalle en gehalte van die kudde uitreik. Enige koste verbonde aan die uitreik van sodanige sertifikaat sal vir die rekening van die huurder wees.

8.2 Die huurder sal kwartaalliks ‘n vee-inventaris opstel en as korrek sertifiseer en sal met die betaling van die huurgeld aan die Verhuurder

besorg word.

8.5 Die huurder sal te alle tye die kwaliteit, kondisie, gehalte en samestelling van die skaap soos uiteengesit in aanhangsel “A” hiertoe onderhou en versorg en die voorstelle, advies en klassering deur die BKB beampte stiptelik uitvoer.

8.7 Die uitbastering van die skaap wat deur die huurder van die Verhuurder gehuur word, mag onder geen omstandighede plaasvind nie. Slegs ramme of saad van ramme wat deur die gevolmagtigde beampte goedgekeur is, mag in die skaapkudde gebruik word.”

Applikant beweer verder in sy funderende verklaring dat hy persoonlik die betrokke plase op 9 Desember 2004 besoek het, die skape getel het en die volgende gevind het:

Ramme	-	25
Merino ooie	-	198
Vleismerino ooie	-	424
Lammers (aanteel)	-	590

Hierop antwoord respondent soos volg:

“3.2.2 **AD PARAGRAAF 6.2:**

BKB is nie deur enige van die partye tot die kontrak in kennis gestel van die ooreenkoms nie. Klousule 6.2 van die ooreenkoms plaas geen verpligting op my in hierdie verband nie.

3.2.3 AD PARAGRAAF 6.3:

- (i) Ter agtergrond wens ek te vermeld dat ek die applikant al vir bykans twee-en-twintig jaar ken en was ons, tot en met 'n insident op **11 Desember 2004**, wat hierinlater meer volledig behandel word, baie goeie vriende. Ek en applikant was gedurende die **1980's** saam op Universiteit en het saam 'n toeriste-besigheid in Botswana gehad gedurende die laat **1990's**.
- (ii) Applikant het gevolglik nie minder as vier maal per jaar by my aan huis kom kuier sedert ons die genoemde ooreenkoms aangegaan het nie. Gedurende hierdie geleenthede het ek die applikant presies meegedeel en ingelig wat met die veegetalle aangaan, hoeveel skape van watter

samestelling in elke kamp aangehou word en wat my toekomsprojeksies was.

- (iii) Ek het verdermeer by ten minste twee geleenthede die inventaris bedoel in klousule 8.2 van die ooreenkoms, aan hom gefaks en is dit gevolglik onwaar dat hy **‘geensins ‘n vee-inventaris’** ontvang het nie.
- iv) Ek is verdermeer nooit formeel aangemaan oor so ‘n inventaris nie en het ek die indruk gekry dat die applikant afgesien het van die regte wat hy in terme van klousule 8.2 van die ooreenkoms verkry het.

3.2.4 AD PARAGRAWE 6.4 EN 6.5:

- (i) Die beweringe gemaak onder hierdie sub-paragrafe moet in perspektief gesien word. Dit sal vir my onmoontlik wees om op elke dag van die ses jaar huurtermyn, te waarborg dat die skaapgetalle presies sal wees soos wat ek dit ontvang het. Daar is immers vrektes onder die vee, ooie raak oud en moet vervang word,

wisselings in wol- en vleispryse vind plaas, pryse van wol- en vleisrasse wissel en dies meer. Hoewel ek kennis neem van die bepalings van klousules 8.5 en 8.7 van die ooreenkoms, was ek onder die indruk dat my primêre verpligting in terme van die ooreenkoms was dat ek die vee, soos uiteengesit in aanhangsel '**B**' tot bylae '**PCM1**' tot die funderende verklaring, ontvang en dan aan die einde van die huurtermyn teruggee, terwyl ek maandeliks my huurverpligtinge teenoor die applikant nakom.

- ii) In die verband is dit nodig om te vermeld dat die Merinoskape wat ek aanvanklik ontvang het, hoofsaaklik 'n wolras is en glad nie goed presteer vir vleisdoeleindes nie. Die Vleismerino aan die anderkant, is geskik vir wol- en vleisdoeleindes.
- iii) Verdermeer was die gehalte/kondisie van die skape wat ek aan die begin van die huurtermyn ontvang het, swak. Wanneer ooie se kondisie tydens lamtyd byvoorbeeld nie na wense is nie, is hulle geneig om hul lammers weg te gooi en moet

die lam en ooi vir 'n tydperk aan mekaar vasgemaak word, sogenaamde '**vasmaak lammers**'.

- iv) Gedurende die lamseisoen van **September 2003** het ek ± 400 vasmaak lammers gehad, terwyl die lamseisoen van **September 2004** slegs 21 vasmaak lammers opgelewer het.
- v) Verdermeer was die wolskeersel van **2003** van swak gehalte en was $\pm$ die helfte breekwol. Die wolskeersel van **2004** het geen breekwol opgelewer nie. Die wolgehalte word ook hoofsaaklik deur voeding beïnvloed.
- vi) Vrektes onder die skape het ook dramaties afgeneem. Gedurende die eerste ses maande van die huurtermyn het ± 70 skape (ooie en lammers) gevrek, teenoor nie meer as 20 die daaropvolgende jaar nie.
- vii) Bogenoemde verskille is gemaak aangesien ek aansienlike onkoste aangegaan het (en steeds

aangaan) op die skaapkudde ten opsigte van voeding en medisyne. Ek het byvoorbeeld 70 ton mielies en meer, teen 'n **R1,000.00** per ton, as byvoer gebruik en spandeer **R1,500.00** aan veelekkie per maand, sedert die aanvang van die huurooreenkoms.

- viii) Die 32 ramme wat ek van die applikant ontvang het, was van min waarde en het ek almal verkoop teen **R410.00** stuk. Ek het 21 ander ramme aangekoop, 10 teen **R2,150.00** stuk en 11 teen **R2,600.00** stuk.

Bewyse vir die verkoop en aankoop van ramme hierby aangeheg en gemerk aanhangsels '**B**', '**C**' en '**D**'.

- ix) Die ander 4 ramme wat tans by die ooie loop, is ramme wat ekself geteel het en is **±R2,000.00** stuk werd.
- x) Hoewel daar tans minder ramme is as wat ek van

die applikant ontvang het, kan daar geen twyfel wees dat ek waarde toegevoeg het tot sy kudde nie.

- xi) As gevolg van dieselfde redes het ek ooie wat ek van die applikant ontvang het, verkoop en vervang (en sal verder aanvul) met ooie van beter gehalte. Die verkoop en aankoop van skape het telkens gepaard gegaan met advies van 'n beampte van **BKB**.

Die Agbare Hof word weereens verwys na aanhangsel 'B', asook na aanhangsel 'E'.

- (xii) Verdermeer, en in die lig van wat in paragraaf 3.2.3 *supra* vermeld is, het ek van die begin af die applikant meegedeel dat ek die Merino getalle wil verminder en my wil toespits op Vleismerino's. Ek het applikant ook gedurende **Januarie 2004**, meegedeel dat ek Vleismerino ramme wil aankoop, en al die Merino ramme wil verkoop. Applikant het my meegedeel dat dit in orde is, maar dat ek 200 Merino ooie moet uithou, aangesien hy dit aan sy vader verskuldig is.

- xiii) Soos reeds vermeld, het ek applikant tydens sy besoeke aan my presies op hoogte gehou met wat aangaan met die skaapgetalle en het hy dit so in orde gevind.
- (xiv) Dit is gevolglik duidelik dat applikant bykans sedert die aanvang van die huurooreenkoms ingelig was dat daar nie streng aan die bepalinge van klousules 8.5 en 8.6 van die ooreenkoms gehou sou word nie en dat applikant van sy regte in hierdie verband afstand gedoen het.

3.3 **AD PARAGRAWA 7 EN 8:**

- (i) Die applikant poog om in hierdie paragrafe, gelees met paragraaf 11 van die funderende verklaring, die indruk te skep dat ek besig is om agteruit te boer en dat ek van die teelkudde verkoop om my verpligtinge na te kom. Hierdie beweringe, en suggesties wat daarmee gepaard gaan, word ten sterkste ontken en is die teendeel eerder waar. Behalwe dat, getalle gewys, daartans meer skape is as wat ek van die applikant ontvang het, is daar ook 'n aansienlike gehalte- en kondisieverbetering. Uit aanhangsels 'B' tot 'E' is

dit duidelik dat, wanneer ek van die teelkudde verkoop, ek dit telkens met duurder aanteelskape vervang het.

- ii) Hoewel ek dit reeds vermeld het, wens ek te benadruk dat ek slegs van die teelkudde verkoop het wanneer daardie skape nie meer winsgewend was nie.
- iii) Daar moet in gedagte gehou word dat van die 590 aanteellammers, ± 300 ooie was, waarvan ek ± 250 geormerk het om deel van die teelkudde te word. Hierdie lammers sal binne die volgende twee maande gereed wees vir teeldoeleindes.
- iv) Van die 620 ooie wat ek tans het, is ± 400 dragtig. Aangesien al die ramme wat ek tans gebruik, geteel is om tweelinglammers se produksie te bevorder, verwag ek ten minste 500 lammers, waarvan ± 200 geormerk sal word vir jong ooie in die teelkudde.
- v) Wanneer die mielie-oes in **Julie 2005** afkom,

beoog ek verder om 200 dragtige ooie aan te koop.

- vi) Ek beoog gevolglik om binne die volgende nege maande, die teelkudde met ten minste 600 ooie te vergroot.
- vii) Beter pryse word beding vir Vleismerino ooie as dié vir Merino ooie, aangesien eersgenoemde groter en swaarder weeg. Al word al die Merino ooie wat ek van die applikant ontvang het, vervang met Vleismerino ooie, sal ek aan die einde van die huurtermyn in staat wees om die applikant se Merino ooie terug te lewer en nog 'n wins te maak.”

Applikant betwis in repliek meeste van respondent se bewerings en verduidelikings. Hy heg ook 'n dokument aan (aansluiting “PCM2”) wat deur partye op 25 September 2004 onderteken is en waarin hy verklaar dat hy

“'n moontlike presedent wat geskep is deur die nalating van nakoming van die kontrakvoorwaardes deur J. le

Roux wil regstel”

en verwys pertinent na die laat-betaling van huurgeld en die nie-nakoming van, onder andere, klousules 8.2 en 8.7 van die huurkontrak wat hierbo aangehaal is. Die feit dat applikant dit nodig gevind het om hierdie dokument op te stel, verleen na my mening staving vir respondent se bewerings dat daar in die voorafgaande jaar afwykings van die streng bepalinge van die huurkontrak was wat applikant oogluikend toegelaat het. (Paragrafe 3.2.3 en 3.2.4 (xii), (xiii) en (xiv) van respondent se opponerende verklaring hierbo aangehaal.) Hierdie dokument toon ook ondubbelsinnig aan dat applikant op sy eie weergawe minstens vanaf September 2004 bekommerd was oor die veegetalle. Hy verklaar ook dat respondent gedurende besoeke aan hom op die plaas “ontwykend” was oor veegetalle. Soos ek die stukke verstaan, het hierdie “ontwyking” bestaan nog voor September 2004. Daar is geen verduideliking waarom applikant gewag het tot 9 Desember 2004 om die skape self te tel nie. Indien daar dringendheid bestaan het om ‘n interdik te verkry wat respondent verbied om skape te verkoop, kom dit voor asof

applikant self die dringendheid veroorsaak het. Hoe dit ookal sy, daar bestaan diepgaande wesentlike feitegeskille op die stukke.

Wanneer daar in 'n aansoek vir finale regshulp gevra word (soos in die onderhawige aansoek) en daar feitedispute op die stukke bestaan

“a final order may be granted 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.”

(PLASCON-EVANS PAINTS LTD v VAN RIEBEECK PAINTS

(PTY) LTD 1984 (3) SA 623 (A) op p. 634 H – I).

Omtrent al wat gemenesaak tussen die partye is, is die samestelling van die skaap kudde by die aanvang van die huurtermyn op 1 Augustus 2003 en tydens applikant se telling 16 maande later op 9 Desember 2004. Die verskille tussen die getalle blyk uit wat hierbo aangehaal is.

Dit is duidelik uit die stukke dat applikant se grootste enkele

dryfveer vir die aansoek respondent se verkoping van die oorspronklike ramme en ooie was – vandaar die bewoording van die smeekbedes in die Kennisgewing van Mosie (wat sonder wysiging in die bevel *nisi* beliggaam is).

Mnr. Reinders se betoog namens applikant is kort en kragtig: Die talle feitegeskille tussen die partye is gladnie tersaaklik nie. Die huurkontrak bepaal uitdruklik dat geen wysiging daarvan van krag sal wees nie tensy dit op skrif gestel en deur beide partye onderteken is (klousule 19(2)). Dit is gemenesaak dat respondent nie

“die samestelling van die skaap onderhou”

het soos vereis deur klousule 8.5 van die huurkontrak nie deurdat hy ramme en ooie verkoop het en derhalwe moet die bevel *nisi* bekragtig word. Namens respondent voer Mnr. Greyling *in limine* aan dat die bevel *nisi* opgehef behoort te word omdat applikant nie voldoen het aan die voorskrifte van Hofreël 6(12) met betrekking tot dringende aansoeke nie.

Hofreël 6 handel met aansoeke. Ingevolge Reël 6(5)(b) moet die respondent minstens vyf dae na betekening van die Kennisgewing van Mosie (so na as moontlik aan Vorm 2(a)) gegun word waarbinne hy moet kennis gee van sy voorneme om die aansoek te bestry, by gebreke waaraan die aansoek minstens tien dae na betekening ter rolle geplaas sal word. Hofreël 6(12) handel met dringende aansoeke en lui soos volg:

“(12)(a) By dringende aansoeke kan die hof of ‘n regter afsien van die vorms en betekening wat die reël voorskryf en kan hy so ‘n aangeleentheid afhandel waar en wanneer en soos hy goeddink, maar sover moontlik in ooreenstemming met die reëls.

(b) In elke beëdigde verklaring of petisie wat ter ondersteuning van ‘n aansoek ingevolge paragraaf (a) van hierdie subreël ingedien word, moet die applikant uitdruklik die omstandighede vermeld wat volgens hom die aangeleentheid dringend maak en die

redes waarom hy beweer dat hy nie mettertyd wesenlike verhaal by gewone beregting sal kry nie.

- (c) Iemand teen wie 'n bevel in 'n dringende aansoek in sy afwesigheid toegestaan is, kan by kennisgewing die saak ter rolle plaas vir heroorweging van die bevel.”

Mnr. Greyling het veral klem gelê op die tweede vereiste in Reël 6(12)(b) en aangevoer dat applikant nie “uitdruklik redes verstrek waarom hy nie mettertyd (Engels: ‘in due course’) wesenlike verhaal by gewone beregting sal kry nie”. Soos ek die Reël verstaan, beteken dit dat 'n applikant in sy funderende verklaring uitdruklik moet verduidelik waarom die voorskrifte van Reël 6(5)(b) nie nagekom moet word nie. (Sien in hierdie verband

CROWTHER EN ANDERE v PLAASLIKE OORGANGSRAAD

VIR BETHLEHEM EN ANDERE [1997] ALL SALR 230 (O) asook

LUNA MEUBEL VERVAARDIGERS (EDMS) BPK v MAKIN AND

ANOTHER (t/a MAKIN'S FURNITURE MANUFACTURERS) 1977

(4) SA 135 (W) en sake daar aangehaal. In hierdie geval het

applikant nie Vorm 2(a) van die Reëls gebruik nie. Al wat applikant in sy funderende verklaring sê met betrekking tot dringendheid, verskyn in paragraaf 11 wat soos volg lui:

“Ek beweer met respek dat hierdie aansoek dringend van aard is. Die Respondent is klaarblyklik van voorneme om verdere verkope van die kudde te doen wat ter enige tyd kan geskied, het ek ook die indruk gevorm dat die Respondent oor ernstige finansiële probleme beskik deurdat die Respondent nie tydig die huurgeld betaal nie en klaarblyklik skaap verkoop om huurgeld te betaal.

Indien ek nie drasties teen die Respondent optree en die Respondent verhoed om verdere verkope te doen van die skaapkudde nie, dan en in daardie geval sal ek onherstelbare skade ly. Soos reeds gestel het die Respondent Saterdag, die 11de Desember 2004 my uitdruklik meegedeel dat hy wel van voornemens is om verdere skape te verkoop en verkry ek die indruk dat die Respondent hom hoegenaamd nie steur aan die bepalinge van die Huurkontrak, hierby aangeheg gemerk BYLAE ‘PCM1’ nie.”

Die rede wat applikant vir dringendheid aanvoer, is derhalwe onherstelbare skade. In **THE LAW AND PRACTICE OF INTERDICTS** deur Prest sê die geleerde skrywer op p. 261 die volgende:

“..... the fact that a litigant with a claim sounding in money may suffer serious financial consequences by having to wait his turn for the hearing of his claim does not entitle him to preferential treatment. The mere fact that irreparable losses are being suffered by the applicant is not sufficient by itself to warrant urgency. ‘Serious and irreparable financial losses’ may well satisfy a requirement justifying a claim for an interdict, but they do not, as such, render the application urgent.”

Ek stem met eerbied hiermee saam sowel as met die gesag waarna die geleerde skrywer verwys. Dit volg dat applikant nie voldoen het aan die voorskrifte van Hofreël 6(12)(b) nie deurdat hy nie in sy funderende verklaring uitdruklik redes verstrek waarom hy nie mettertyd wesentlike verhaal by gewone beregting sal kry nie. Na my mening moes die bevel van 13 Desember 2004 derhalwe nie toegestaan gewees het nie. (Sien in hierdie verband die

ongerapporteerde uitspraak deur Van Coppenhagen R in hierdie

Afdeling in **NONDUMO v THE HEAD: FREE STATE**

DEPARTMENT OF FINANCE, EXPENDITURE AND ECONOMIC

AFFAIRS, Saak Nr. 4146/2002 gedateer 12 Desember 2002). Vir

hierdie rede alleen kan die bevel *nisi* opgehef word. Na my

mening is hierdie 'n gepaste geval waarin die bevel opgehef moet

word.

In elk geval moet daar op respondent se weergawe bevind word dat applikant 'n ander remedie het as die interdik, te wete 'n skadevergoedingsaksie.

In die lig van hierdie gevolgtrekkings is dit nie nodig om met die ander argumente van die advokate te handel nie.

In sy opponerende verklaring sê respondent dat applikant die hofprosedure misbruik het deur met 'n onbehoorlike motief die Hof op 'n dringende basis te nader en vra hy 'n bestraffende kostebevel teen applikant. Applikant ontken in repliek dat hy die aansoek aanhangig gemaak het as gevolg van die voorval op 11 Desember 2004 soos respondent beweer. Ek is nie oortuig dat

respondent se bewerings in hierdie verband nie waarskynlik waar is nie. Hoe dit ookal sy, respondent se bewerings is in geskil. Daarbenewens het applikant klaarblyklik op die advies van sy prokureur staatgemaak deur die aansoek op 'n dringende basis aanhangig te maak. Ek kan derhalwe nie bevind dat hy die hofprosedure misbruik het nie. In sy betoog het Mnr. Greyling tereg nie aangedring op 'n bestraffende kostebevel nie.

Gevolgtik word die volgende bevel uitgereik:

1. Die bevel *nisi*, sowel as die tussentydse bevel, in paragrawe 2 en 3 onderskeidelik van die bevel gedateer 13 Desember 2004, word opgehef.
2. Applikant word gelas om respondent se koste te betaal.

J.P. MALHERBE, RP

Namens die applikant:

Adv. S. Reinders
In opdrag van:
Honey Prokureurs

BLOEMFONTEIN

Namens die respondent: Adv. P. du P. Greyling
In opdrag van:
Bezuidenhouts Ingelyf
BLOEMFONTEIN

/sp