

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

Appèl Nr.: A475/2003

In die appèl tussen:

ALBERT CARL VAN ZYL
MARITZ WOLFAARDT
WILLEM ABRAHAM BERNARD
BAREND JACOBUS DE LANGE N.O
PETRUS JACOBUS THERON N.O
ELIZABETH MARIA THERON N.O
BAREND JACOBUS DE LANGE
Applikant
DIE BALJU, LANDDROSDISTRIK BOSHOF

Eerste Applikant
Tweede Applikant
Derde Applikant
Vierde Applikant
Vyfde Applikant
Sesde Applikant
Sewende

Agtste Applikant

en

MAGDALENA PETRONELLA JOHANNA STEYN N.O.
ANNA JACOBA CATHARINA DE NYSSCHEN N.O.
respondent
ANNA JACOBA CATHARINA DE NYSSCHEN N.O
D H NAUDE
PETRUS DANIËL GERHARDUS STEYN
JACOMINA ELIZABETH STEYN
TOKOLOGO MUNISIPALITEIT
respondent

Eerste respondent
Tweede

Derde Respondent
Vierde Respondent
Vyfde Respondent
Sesde Respondent
Sewende

CORAM: **WRIGHT R, RAMPAI R et KRUGER R**

AANGEHOOR OP: **11 OKTOBER 2004**

UITSPRAAK: **DIE VOLLE HOF**

GELEWER OP: **14 OKTOBER 2004**

1. Hierdie is 'n appèl teen 'n enkel Regter se uitspraak in 'n aansoek om uitsetting wat deur die Hof *a quo* afgewys is op grond van die Hof *a quo* se bevinding dat die applikante nie *locus standi* gehad het nie. Gerieflikheidshalwe sal daar na die partye verwys word soos wat dit die geval was in die Hof *a quo*.
2. In die Kennisgewing van Mosie is 'n bevel versoek waarin verklaar word dat sekere huurkontrakte wat as aanhangsels by die aansoek aangeheg is, nietig verklaar word. Voorts is geëis dat eerste tot sesde respondente asook die minderjarige kinders van vyfde en sesde respondente sekere plase binne 'n tydperk van een maand na datum van die betrokke hofbevel moet ontruim. Die plase wat hier ter sake is, is eerstens die plaas Grieselsdeel Nr 992, tweedens die plaas Idiaal Nr 1349, derdens die plaas Ideal 901 en laastens die plaas Gedeelte 1 (Rommel) van die plaas Lynfontein 356, welke plase almal in die distrik van Boshof geleë is. Aanvullende regshulp is ook geëis, maar is koste nie teen vierde en sewende respondente geëis nie, mits

hulle nie die aansoek opponeer nie.

3. Die aansoek is gebring ooreenkomstig die bepalings van die Wet op Voorkoming van Onwettige Uitsetting en Onregmatige Besetting van Grond Nr 19 van 1998, (kortweg genoem PIE, en na welke Wet daar later hierna verwys sal word as “die Wet”).
4. Sekere van die applikante is persone in hulle persoonlike hoedanigheid wat insluit Willem Abraham Bernard wat die derde applikant in die aangeleentheid is en ook die deponent tot die stawende beëdigde verklaring. Die vierde, vyfde en sesde applikante nader die Hof in hulle hoedanigheid as trustees van onderskeidelik die Goedehoop Trust (applikant nr 4) en die Pietmar Trust. Die derde en vierde applikante is die kopers van die tersaaklike eiendomme ten tyde van die eksekusieverkopings waarna verwys sal word. Die agtste applikant is die Balju vir die landdrosdistrik Boshof.
5. Die eerste respondente is Magdalena Petronella Johanna

Steyn N.O. wat gesiteer word in haar hoedanigheid as die enigste trustee van die Ideal Trust. Tweede en derde respondente is Anna Jacoba Catharina de Neysschen in haar onderskeie hoedanighede as enigste trustee van die Romlyn Trust en die Deelco Trust. Vierde, vyfde en sesde repondente is huurders of besetters van die tersaaklike eiendom. Die sesde respondent is die eggenote van die vyfde respondent. Die sewende respondent is die Tokologo Munisipaliteit teen wie daar nie enige regshulp gevra word nie, maar wie slegs gesiteer word uit hoofde van 'n moontlike belang wat die betrokke respondent in die aansoek mag hê.

6. Met betreking tot die agtergrond van die aansoek kan die volgende vermeld word:

- (a) Die Ideal Trust was die geregistreerde eienaar van die vier plase wat hierbo vermeld is, en waarvan eerste respondent die enigste trustee is. Die eerste twee applikante is, trouens, die houers van sekere verbande oor hierdie eiendom en het die eerste twee applikante

op 28 November 2001 vonnis verkry teen die Ideal Trust ten tyde waarvan die tersaaklike eiendomme uitwinbaar verklaar is en is uitsetting ook teen eerste respondent verleen ten opsigte van al die tersaaklike eiendomme.

(b) Ten tyde van die daaropvolgende eksekusieveiling op 23 April 2002 het derde applikant die plaas Grieselsdeel 992, Idiaal 1349 en Ideal 901 aangekoop en ten tyde van gemelde eksekusieveiling is die oorblywende plaas (Gedeelte 1, Rommel, van die plaas Lynfonten 356) deur die vierde applikant aangekoop nadat die betrokke eiendomme eers onderhewig aan huurkontrakte en daarna vry van enige huurkontrakte opgeveil is (toe daar geen bod verkry is tydens die eerste poging tot opveiling van die eiendomme nie).

(c) Alhoewel dit deur responente beweer is dat die verkoping onderhewig is aan die regte van die

huurders, is dit nie betwis nie dat die derde en vierde applikante aan al die vereistes en verpligtinge ooreenkomstig die verkoopsvoorwaardes voldoen het en dat hulle geregtig is op oordrag van die betrokke eiendomme wat op die veiling aangekoop is.

(d) Op of omtrent 6 September 2002 het die derde applikant die plaas Idiaal 1349 distrik Boshof aan vyfde en sesde applikante verkoop, en het hulle ook hulle verpligtings voortspruitend uit die verkoopsooreenkoms nagekom en derhalwe geregtig geword op besit en okkupasie van die eiendom ooreenkomstig klousule 5 van die verkoopsvoorwaardes van die koopkontrak wat met hulle aangegaan is.

(e) Eerste en tweede respondente beweer dat eerste respondent die verbeterings en besproeiingsgrond op die eiendomme Grieselsdeel, Idiaal, Ideal en Rommel aan tweede respondent verhuur het ooreenkomstig die gemeenskaplike huurkontrak wat as aanhangsel 'G' aangeheg is en wat onderteken is op 3 Januarie 2002, maar na bewering reeds gesluit is op 1 Januarie 2001 en sou voortduur tot 31 Desember 2010.

(f) Vyfde respondent en sesde respondent saam met hulle kinders okkupeer tot op hede die woonhuis op

Grieselsdeel sowel as die besproeiingsgrond en ander verbeterings op Grieselsdeel, Idiaal, Ideal en Rommel, welke okkupasie deur hulle beweerd word met toestemming van die tweede respondent geskied het.

- (g) Die weivelde van die eiendom Grieselsdeel en Ideal word deur vierde respondent geokkupeer op grond van 'n huurkontrak wat na bewering tussen eerste respondent en vierde respondent gesluit is op 15 Maart 2002, welke kontrak na bewering in werking getree het op 15 Maart 2001 en sou voortduur tot 14 Maart 2008.
- (h) Die weivelde van die eiendomme Rommel en Ideal 901 word deur sewende applikant geokkupeer op grond van die huurkontrak wat tussen eerste respondent en die sewende applikant gesluit is op 8 Januarie 2002 en sou voortduur tot 31 Desember 2008.
- (i) Dit is gemene saak dat aldrie huurkontrakte gesluit is, hetsy mondelings of skriftelik, op 'n tydstip toe die

eerste applikant en tweede applikant die houters van verbande oor die onderskeie eiendomme was in terme waarvan geen geldige huurkontrakte gesluit kon word sonder die skriftelike toestemming van die eerste applikant en tweede applikant onderskeidelik nie. Geen sodanige toestemming is deur enige van die applikante gevra en/of verleen nie.

- (j) Op grond van sekere van die respondente se weergawe behoort sekere toerusting, voertuie, en meubels wat op van die voormelde eiendomme teenwoordig is aan Deelco Trust, dit wil sê die derde respondent.

(k) Ondanks verskeie versoeke en aanmanings het die respondente geweier om die tersaaklike eiendomme te ontruim.

- (l) Daar word deur die applikante beweer, en deur agtste applikant (die adjunk-Balju) bevestig, dat toe die voormelde eiendomme opgeveil was die vierde respondent, vyfde respondente en die sewende applikant teenwoordig was en dat hulle ten tyde van

die veiling beweer het dat hulle huurders was van sekere van die tersaaklike eiendomme of gedeeltes daarvan. As gevolg daarvan is die eiendomme eers opgeveil onderhewig aan die beweerde huurkontrakte en aangesien daar geen bod op die eiendom gemaak is nie, is die eiendomme weer opgeveil ooreenkomstig die bepalinge van klousule 8 van die verkoopsvoorwaardes vry van enige huurkontrak.

- (m) Applikante beweer voorts dat die vierde respondent, mnr Naude, aan mnr Johan du Plessis van Maree & Bernard Prokureurs aangedui het dat hy nie sy regte ooreenkomstig die huurkontrak verder wens af te dwing nie en aanvaar dat dit 'n ongeldige huurkontrak is. Hy het meegedeel dat hy tevrede is dat 'n bevel verleen word dat die huurkontrak ongeldig verklaar word en dat verdere regshulp verleen word. Dit dien ook hier vermeld te word dat daar geen kostebevel teen vierde respondent aangevra word nie, behalwe as hy die aansoek sou opponeer (wat nie die geval is nie).

- (n) Daar is ook 'n gedeelte van die grond verhuur aan die sewende applikant, maar aanvaar die sewende applikant ook dat hierdie huurkontrakte ongeldig was en dat die bedes wat in die Kennisgewing van Mosie gevra word, toegestaan kan word, en ondersteun hy in alle opsigte die applikante se aansprake.
- (o) Tweede, vyfde en sesde respondente weier egter om die eiendomme wat ter sprake is, te ontruim.
- (p) Verdere bewerings word ook gemaak met betrekking tot die bates wat na bewering deur sekere van die huurders op die eiendomme aangebring is, asook met betrekking tot ander aspekte wat ter sake is in terme van die Wet wat hierbo vermeld is.
7. Soos reeds vermeld, is dit gemene saak dat al die huurkontrakte wat hier ter sprake is, gesluit is nadat die betrokke verbande waarna hierbo verwys is, reeds geregistreer is, en dat daar geen toestemming verleen is deur die verbandhouders om enige huurkontrakte aan te gaan

nie. Dit is ook gemene saak dat die tersaaklike applikante wat eiendomme op die geregtelike veiling gekoop het, voldoen het aan die verkoopsvoorwaardes wat ter sake was by die geregtelike veiling.

8. In die opponerende beëdigde verklaring het die respondente wat die aansoek geopponeer het, hoofsaaklik die standpunt ingeneem dat hulle wel op hul huurkontrakte kon steun en dat dit afdwingbaar was al was die betrokke eiendomme op die veiling verkoop. Mnr Reinders, wat namens die eerste, tweede, derde, vyfde en sesde respondente verskyn het, het nie meer op hierdie verweer gesteun nie, en die standpunt ingeneem dat die Hof *a quo* tereg die enigste vraag in sy guns beslis het, naamlik of die applikante wel *locus standi* gehad het om die betrokke aansoek te rig.

9. Myns insiens, is mnr Reinders se toegewing korrek, en kan respondente nie die bepalinge van hierdie huurkontrakte afdwing nie teenoor die kopers wat die eiendomme vry van die huurkontrakte op die veiling aangekoop het.

10. In die beslissing van **DREYER'S TRUSTEE v LUTLEY** 3 SC

59 is die volgende gesê:

“Now, without expressing any opinion as to the rights of a lessee under a lease executed by the mortgagor before the date of the mortgage, I am quite prepared to support the arguments of the plaintiff's counsel to this extent, that the mortgagor of land cannot, by a subsequent lease, confer on a lessee any right which shall conflict with those of the prior mortgagee.”

Hierdie beslissing is in ooreenstemming met die standpunt wat ingeneem is in die latere beslissing van **BECKER'S TRUSTEE v LARUFFA** 1921 TPD 457 op 459. Daar is ook dienooreenkomstig bevind in die veel latere beslissing van **LUBBE v VOLKSKAS BEPERK** 1991 (1) SA 398 (O) sowel as die beslissing van die Appèlhof, toe hierdie uitspraak op appèl geneem is, in **LUBBE v VOLKSKAS BEPERK** 1992 (3) SA 868 (A) 875 F – H. Die gevolge van hierdie beslissings is dat die huurders se remedie daarin geleë is dat hul 'n eis vir skadevergoeding kan instel teen die verhuurder.

Dit het ook tot gevolg dat die beginsel van “huur gaat voor koop” in die omstandighede van hierdie saak wyk voor die regte wat deur die kopers op die eksekusieveiling verkry word.

11. Wanneer ‘n uitsettingsbevel gevra word teen ‘n persoon wat ‘n gebou of struktuur okkupeer, soos bepaal in artikel 4 van die Wet, is die bepaling van die Wet van toepassing. Applikante was dus gevolglik verplig om ten opsigte van die vyfde en sesde respondente en hulle kinders se onregmatigde okkupasie van die woonhuis op Grieselsdeel, gebruik te maak van die prosedure uiteengesit in artikel 4 van die Wet. Artikel 5 van die Wet, saamgelees met artikel 4 daarvan, bepaal op welke wyse die prosedure moet geskied en in terme van hierdie artikel kan ‘n eienaar of ‘n persoon “in beheer van grond” dan dienooreenkomstig optree. ‘n “Persoon in beheer” word in terme van artikel 1 van die Wet gedefinieer as “n persoon wat regsbevoegdheid het of op die betrokke tydstip regsbevoegdheid gehad het om toestemming aan ‘n persoon te verleen om op die betrokke

grond te gaan of daarop te woon.” Alhoewel die Hof *a quo* die indruk skep dat dit die rede is waarom die respondente die aansoek bestry, is dit eintlik nie hulle saak dat applikante nie die eienaars is of nie persone in beheer is nie en is die grondslag van opposisie reeds hierbo uiteengesit. Nieteenstaande daarvan, moet die applikante aantoon of hulle *locus standi* het om die aansoek te rig.

12. Me van Zyl het geargumenteer dat die Wet die gemenereg in dié opsig uitgebrei het deur die bepalings in paragraaf 4 daarvan spesifiek te kwalifiseer deur die woorde “Ondanks andersluidende bepalings van enige wet of die gemenereg”. Op grond hiervan argumenteer sy dat die kopers van die eiendom op die geregtelike veiling inderdaad geregtig is om aansoek om uiteensetting te bring aangesien die reg op okkupasie wat hulle verkry het tot gevolg het dat hulle binne die kader van die definisie van “persoon in beheer” val. Vergelyk **ABSA BANK LTD v MURRAY AND ANOTHER** **2004 (2) SA 15 (K)**. Daar behoort dan ook geargumenteer te word dat die eerste twee applikante as synde die persone

wat die lenings verskaf het en in wie se guns die verbande geregistreer is, na die geregtelike veiling die persone in beheer was teenoor die respondente wat huurders was aangesien hulle regte geensins teenoor dié van hierdie twee applikante afgedwing kon word nie en derhalwe onderhewig was aan die eerste twee applikante se regte.

13. Aangesien hiervan, is daar geargumenteer dat selfs indien die eerste sewe applikante nie *locus standi* gehad het nie, die agtste applikant as Balju, wat ooreenkomstig die veiling oordrag moes verskaf aan die applikante van die eiendom wat deur hulle aangekoop is, by uitstek die persoon was, wat as die persoon in beheer van die betrokke eiendomme beskryf kan word. Klousule 8 van die verkoopsvoorwaardes van die betrokke eiendomme op die eksekusieveiling het inderdaad aan derde en vierde applikante die reg tot okkupasie verleen indien daar aan sekere voorwaardes voldoen is, en is dit trouens gemene saak dat die tersaaklike voorwaardes nagekom is. Aangesien die Balju verplig was om ooreenkomstig die verkoopsvoorwaardes okkupasie en

oordrag van die eiendomme aan die derde en vierde applikante te gee, was hy noodwendig verplig om toe te sien dat die respondente uitgesit word van die eiendomme en derhalwe het hy die nodige *locus standi* gehad om die onderhawige aansoek te bring. In **SEDIBE AND ANOTHER v UNITED BUILDING SOCIETY AND ANOTHER 1993 (3) SA 671 (T) te 676 A – D** word ondermeer die volgende gesê:

“That, in my view, applies with equal force where the messenger disposes of property in pursuance of a sale in execution. When, as part of the process, he commits himself to contractual terms, he does so *suo nomine* by virtue of his statutory authority; he becomes bound to the terms of the contract in his own name and he may enforce it on his own.

That leads me to the conclusion that the obligation created *in casu* by clause 5, by which *vacua possessio* was guaranteed, was that of the sheriff. He had to make good his undertaking and he was answerable *ex contractu* if he failed to ensure that the appellants obtained undisturbed possession.”

Die aanval op die applikant se *locus standi* moet dus misluk.

14. Die Hof *a quo* het in die verband gesteun op uitsprake waar eiendom op die normale wyse verkoop word, dit wil sê nie

op 'n geregtelike veiling nie, maar bloot van een verkoper aan 'n ander koper waar die gesag lui dat dit die eienaar se plig is om ongestoorde besit te verskaf en dat slegs die eienaar *locus standi* het om die huurder af te sit. Sien byvoorbeeld **NICHOLAS v WIGGLESWORTH 1937 NPD**

376. In dié onderhawige geval kon die oorspronklike skuldenaar (Ideal Trust) nie enige stappe neem om die eiendom waarop beslaggelê is (en geregtelik verkoop is) aan iemand anders oor te dra nie. Die Balju is die persoon wat dit hier moet doen en het hy in elk geval *locus standi* selfs al sou die bepalings van die Wet buite rekening gelaat word.

15. Daar kan ook saamgestem word met me Van Zyl se betoog dat dit doelmatig was in die omstandighede van hierdie saak om al die belanghebbendes as partye te siteer en die veelvuldigheid van aksies te voorkom en ten einde regsekerheid te bekom met betrekking tot al die tersaaklike partye se regte en verpligtinge. Sy het ook gehandel met al die ander fasette wat van toepassing is by die nakoming van die Wet, asook ander punte (soos dat applikante

aksieprosedure moes gebruik het) wat aanvanklik geopper is deur die respondente. Aangesien mnr Reinders korrek toegegee het en die enigste aspek waarop hy steun die kwessie van *locus standi* is, is dit nie nodig om enigiets verder in die verband te vermeld nie. Me van Zyl het ook nie daarop aangedring dat bedes 2.1, 2.2 en 2.3 van die Kennisgewing van Mosie toegestaan behoort te gewees het nie.

16. Gevolglik slaag die appèl met koste en word gelas dat die bevel van die Hof *a quo* tersyde gestel word en vervang word met die volgende bevel:

- (i) Bevele in terme van paragrawe 2.4 en 2.5 van die Kennisgewing van Mosie word verleen met dien verstande dat die tydperk van een maand waarna daar in paragrawe 2.4 en 2.5 verwys word, 'n aanvang moet neem op die datum waarop die uitspraak in hierdie appèl gelever word.
- (ii) 'n Bevel word verleen dat eerste, tweede, derde, vyfde en sesde respondente gelas word die koste van die betrokke aansoek gesamentlik en afsonderlik te betaal, betaling deur een die ander kwytskeld te word.

G.F.WRIGHT, R

M.H. RAMPAL, R

A KRUGER, R

Namens Appellante: Adv. C. van Zyl
 In opdrag van
Rossouws
 BLOEMFONTEIN

Namens Repondente: Adv. S Reinders
 In opdrag van
Kramer Weihmann & Joubert
 BLOEMFONTEIN

/sp

