

IN DIE HOOGGEREGSHOF VAN SUID-AFRIKA

(ORANJE-VRYSTAATSE PROVINSIALE AFDELING)

Saaknommer: 2621/2002

In die saak tussen:

SHOPRITE CHECKERS (PTY) LTD

Applikant

en

VENANCIO DEMASCENO JARDIM

Respondent

CORAM: VAN COPPENHAGEN, R

AANGEHOOR OP: 7 NOVEMBER 2002

UITSpraak DEUR: VAN COPPENHAGEN, R

GELEWER OP: 21 NOVEMBER 2002

[1] Die aansoekstukke is in Engels. Die advokate, beide, het egter versoek dat die argument in Afrikaans gelewer word. Daardie versoek is maar net 'n aanspraak op hul reg om een van die amptelike tale te besig, en kan hulle nie ontnem word nie. (Artikel 6(1), Wet 108 van 1996).

Doelmatigheid verg dat my uitspraak ook in Afrikaans moet wees.

[2] In die aansoek vorder applikant -

(a) rektifikasie van 'n skriftelike huurkontrak;

(b) bekragtiging van die kansellasie van die gerektifiseerde skriftelike huurkontrak;

(c) die uitsetting van respondent vanaf of vanuit die eiendom wat die onderwerp van die skriftelike kontrak vorm, en

(d) koste van geding op prokureur en kliënt skaal.

[3] Dit is en was gemeensaak dat die respondent aanvanklik ruimte in 'n gebou sogenaamd winkels 1 en 2 in die OK Sentrum te Sasolburg van OK Bazaars (1929) Beperk gehuur het. Dié kontrak het verstryk op 28 Februarie 2000.

Ingevolge die verstreke ooreenkoms het na die verstryking van gemelde ooreenkoms 'n mondelingse ooreenkoms tot stand gekom ingevolge waarvan, onder andere, die partye wedersyds die reg gehad het om gemelde mondelingse ooreenkoms met een (1) maand skriftelike kennisgewing te beëindig.

[4] Dit is tans algemeen bekend dat OK Bazaars (1929) Beperk deur Shoprite Checkers Beperk oorgeneem was. Laasgenoemde publieke maatskappy is egter omskep in 'n private maatskappy bekend as Shoprite Checkers (Pty) Limited.

Dit is met laasgenoemde maatskappy - applikant in hierdie aansoek - waarmee respondent 'n skriftelike huurooreenkoms ten aansien van dieselfde ruimte in dieselfde gebou aangegaan het in November 2001.

[5] In die skriftelike kontrak - Aanhangsel "F" en "G" - word applikant as verhuurder verkeerdelik egter as Shoprite Checkers Limited gesiteer.

Regstelling van daardie fout is die onderwerp van applikant se aansoek om rektifikasie van gemelde skriftelike huurkontrak.

Respondent opponeer nie die aansoek om rektifikasie nie, en geen rede doen voor waarom die aansoek om rektifikasie gesien die verduideliking van die ooglopende fout nie verleen behoort te word nie.

[6] In voormelde skriftelike kontrak - Aanhangsel "F" en "G" - kom die volgende klousule voor:

" NOTICE TO VACATE

Notwithstanding anything to the contrary contained herein and/or the standard conditions of the Lease Agreement marked Annexure "A" hereto, it is recorded that the parties have mutually agreed that either party may terminate this Lease Agreement at any time during currency thereof by giving unto the other one calendar month's written notice by pre-paid registered mail delivered to the *domicilium* of such party as set out herein, and upon the expiry of the one month's notice, this Lease Agreement shall *ipso facto* terminate and be of no further force and/or effect save and except for any outstanding amounts which

may be due to the Lessor at such date."

Op sterkte van voormelde bepaling het applikant op 8 Februarie 2002 'n skriftelike kennisgewing (Aanhangsel "I") aan respondent per hand afgelewer om die ruimte op 31 Maart 2002 te ontruim.

Respondent het nie op gemelde datum ontruim soos bepaal in die betrokke klousule hierbo aangehaal nie, vandaar hierdie aansoek.

[7] Respondent erken ondertekening van die skriftelike ooreenkoms wetende dat die aangehaalde bepaling wel deel daarvan vorm.

Namens respondent word egter aangevoer dat die skriftelike ooreenkoms onder dwang geteken was en ook dat applikant nie aan die bepalings van Wet 19 van 1998 voldoen het nie, en applikant gevolglik nie geregtig is op kansellasië van die ooreenkoms en uitsetting nie.

[8] Dit is egter nodig om sydelings ook te verwys na respondent se aanvanklike submissie dat applikant nie met *locus standi* bekleë is om die aansoek te bring nie. Dié submissie is gebaseer op die feit dat applikant nie eienaar is van die gebou waarin die verhuurde ruimte is nie, en applikant ook nie bewys het dat dit geregtig was om die huurooreenkoms met respondent aan te gaan nie.

Met dié argument was in lig van die *dicta* in **CLARKE v NORSE MINES 1912 TPD 512** en **HILLACK AND ANOTHER v HILLSAGE INVESTMENTS (PTY) LTD 1975 (1) SA 508 (A) 516G-H** nie voortgegaan nie, tereg so.

[9] In sy opponerende verklaring verduidelik respondent die omstandighede waaronder die ooreenkoms deur hom onderteken was:

"15. AD PARAGRAPH 7.16 AND 7.17 THEREOF:

15.1_The lease agreement was presented to the Respondent by JACO GELDENHUYS the Deponent of the Confirmatory Affidavit, Annexure "J" to the Application, duly representing the lessor. The Respondent objected against

inclusion of Annexure "F" to the lease agreement as it was diametrically opposed to the intention and spirit of the lease agreement which made specific provision for a three year term of lease.

15.2 It was further brought to the attention of GELDENHUYS that previous objection by Respondent to inclusion of the one month termination notice, was accepted by the lessor. GELDENHUYS was however unflinching. He threatened in no uncertain terms that if the prepared written agreement is not signed immediately by the Respondent, the Respondent would be given immediate notice and would be evicted at the end of October 2001.

15.3 The Respondent was terrified and was convinced that his, his family's and employees' livelihood, namely the business conducted at the premises would be effectively destroyed if he was evicted.

15.4 The Respondent was faced with the fact that he had this momentous responsibility towards his family and employees - they were relying on him for their survival. His means to comply with the responsibility was threatened to be taken away by GELDENHUYS.

15.5 He had no alternative but to sign the agreement under protest.

15.6 It is denied that the said terms was agreed to by the Respondent, and it is denied that the lessor can or may rely on the term."

Dit moet aangeteken word dat op die datum van die ondertekening van die ooreenkoms waarna verwys word ingevolge die geldende ooreenkoms applikant wel een maand kennis van beëindiging kon gee. Die dreigement van beëindiging was dus nie ongegrond of enigsins in stryd met die bestaande kontrakverhouding en kontrakbepalings nie.

[10] Dat vreesaanjaging (*metus*) met en vir die aangaan van 'n ooreenkoms daardie ooreenkoms ter keuse van die bedreigde vernietigbaar maak of vernietigbaar is, val nie te betwyfel nie. (De Wet en Van Wyk, **Kontraktereg en Handelsreg** Vol.1 Uitg.5 p.49 e.v.; R.H. Christie, **The Law of Contract**, 4de Uitg. P.349 e.v.).

[11] Vir beroep op "vreesaanjaging (dwang)" om die ooreenkoms te vernietig moet bewys word -

(a) dat die bedreigde 'n redelike vrees gekoester het;

(b) dat die vrees geïnduseer moes wees deur leed aan die bedreigde of sy familie;

(c) dat die bedreigde leed onvermydelik en/of werklik is;

(d) dat die dreigement onregmatig of *contra bonis mores* is, en

(e) dat die dreigement skade ingehou het.

(Cf. **AREND v ASTRA FURNISHERS (PTY) LTD 1974 (1) SA 298 (K)**; De Wet & Yeats, **Kontraktereg en Handelsreg** 4de Uitg. sv "Dwang" p.44; **JANS RAUTENBACH PRODUKSIES (EDMS) BPK v WIJMA 1970 (4) SA 31 (T)**).

Hierbo is reeds aangetoon dat applikant ten tye van die gewraakte skriftelike ooreenkoms, Aanhangsels "F" - "G" ingevolge die bestaande ooreenkoms met respondent geregtig was om die kontrak met een maand kennisgewing te beëindig wat dan sou beteken dat respondent met een maand opsegging die gehuurde ruimte moes ontruim.

Die dreigement waaroor respondent hom bekla kon dus nie as onregmatig of *contra bonis mores* aangemerkt word nie, en kon dus nie as dwang wat die kontrak vernietigbaar maak aangemerkt word nie.

[12] Namens respondent word egter ook aangevoer dat vanweë die ongelyke bedinginsposisie tydens die aangaan van die kontrak waarin respondent hom bevind het, voormelde kontraksterm onafdwingbaar is.

Voormelde submitisie vind as vertrekpunt die werke van verskeie skrywers in die behandeling en interpretasie van artikel 9(1) van die Grondwet, Wet 108 van

1996. (Vgl. onder andere, R.H. Christie, The Law of Contract, 4de Uitg. p.20 e.v. en p.354 e.v.).

Die argument mag akademies aantreklik wees; dit is egter in die onderhawige slegs akademies vanweë die feite in die aansoek en dus nie nodig dat dit verder oorweeg word nie.

Die feite is dat respondent reeds in 1999 die reg gehad het om die okkupasie van die ruimte in die perseel te bestendig tot einde Februarie 2005 deur 'n skriftelike huurooreenkoms aan te gaan, maar nie daardie geleentheid ten baat geneem het nie. Dit is juis respondent se spesifieke keuse, reeds in 1999 wat veroorsaak het dat hy hom in die posisie bevind het dat hy verlief moes neem met 'n beëindigingstermyn van een maand.

Myns insiens kan 'n persoon hom nie beroep om sy sogenaamde "ongelyke bedingingsposisie" indien hy die bewerker van sy eie ongelykheid is nie.

[13] Dit was ook namens respondent aangevoer dat die uitsetting van respondent in stryd sou wees met die bepalings van Wet 19 van 1998, Die Wet op Voorkoming van Onwettige Uitsetting en Onregmatige Besetting van Grond.

Die ruimte wat die onderwerp vorm van die huurkontrak, word nie vir behuisingdoeleindes verhuur of benut nie.

In PETER NDLOVU v M.L. MGCOCO; BEKKER & BOSCH v J-R B. JIKA (appêlsaak 240/2001 en 136/2002) moes die Hoogste Hof van Appêl aandag gee aan die bepalings van voormelde Wet. In die uitspraak (para 20 daarvan) word die volgende deur Harms, AR verwoord:

"A further area of concern is the lease of commercial properties. Does it fall within the purview of PIE? *Prima facie* the answer would be in the affirmative because of the definition of 'building or structure' which -

'includes any hut, shack, tent or similar structure or any other form of temporary or permanent dwelling or shelter.'

The word 'includes' is as a general rule a term of extension. It may, however, depending upon the circumstances, be one of exhaustive definition and synonymous with 'comprise'. *R v Debele* 1956 (4) SA 570 (A) 575. In this instance, having regard to the history of the enactment with, as already pointed out, its roots in s 26(3) of the Constitution which is concerned with rights to one's home, the preamble to PIE which emphasises the right to one's home and the interests of vulnerable persons, the buildings listed and the fact that one is ultimately concerned with 'any other form of temporary or permanent dwelling or shelter', the ineluctable conclusion is that, subject to the *eiusdem generis*-rule, the terms was used exhaustively. It follows that buildings or structures that do not perform the function of a form of dwelling or shelter for humans do not fall under PIE and since juristic persons do not have dwellings, their unlawful possession is similarly not protected by PIE."

Respondent voer aan dat die betrokke passasie in die uitspraak *obiter* is, en ek gevolglik nie daaraan gebonde is nie. Dit word ook aan die hand gedoen dat omdat Wet 17 van 1998 nie net sy ontstaan aan artikel 26(3) van die Grondwet het nie, maar ook aan artikel 25(1) van die Grondwet ontleen, die voormelde uitspraak waar dit spesifiek slegs na artikel 26(3) verwys nie as deurslaggewend kan wees nie.

[14] Artikel 25(1) van die Grondwet lees as volg:

"Niemand mag eiendom ontnem word nie behalwe ingevolge 'n algemene geldende regsvoorskrif en geen regsvoorskrif mag arbitrêre ontneming van eiendom veroorloof nie."

Wanneer die opvolgende subartikels van artikel 25 van die Grondwet in oënskou geneem word, is dit duidelik dat die "ontneming" in artikel 25(1) van die Grondwet ter sprake, op "onteiening" van eiendom slaan en nie die ontneming van eiendom op grond van 'n geldige onderlinge ooreenkoms nie.

Myns insiens geld Wet 19 van 1998 dus nie ten aansien van uitsetting van nie-residensiële eiendom nie.

[15] Uit die voorafgaande volg dat die kansellasie van respondent se huurkontrak 'n geldige kansellasie is en dat uitsetting as gevolg daarvan moet volg.

Koste behoort die resultaat te volg.

Applikant doen egter aan die hand dat ingevolge klousule 46 van die huurooreenkomskoste, op 'n prokureur en kliënt skaal deur respondent betaal moet word. Die ooreenkoms bepaal wel die aangevraagde kostebevel en afwyking van die kontraksbepalings sal slegs in uitgesonderde omstandighede geduld kan word. (**BRISLEY v DROTSKY 2002 (4) SA 1 (HHA) 10A-E**). Geen sodanige omstandighede doen in die onderhawige saak voor nie.

[16] Die volgende bevele word gemaak:

1. Die skriftelike huurkontrak tussen applikant en respondent word reggestel deur waar ook al die woorde "Shoprite Checkers Ltd" daarin voorkom dit te vervang met die woorde "Shoprite Checkers (Pty) Ltd".
2. Die kansellasie van die bestaande huurooreenoms tussen applikant en respondent word bekragtig.
3. Respondent word gelas om winkels 1 en 2, OK Sentrum, N.J. van der Merwestraat, Sasolburg, Vrystaat, te ontruim.
4. Respondent word gelas om applikant se koste op prokureur en kliënt skaal te betaal.

G. VAN COPPENHAGEN, R

Namens Applikant: Adv. H.J. Benade i.o.v. Naudes

Namens Respondent: Adv. P.G. Leeuwner i.o.v. A.P. Pretorius & Vennote