

SOUTH AFRICA / JUDGMENT

Lerospot (Edms) Bpk v Turner en 'n Ander (1789/2014) [2015] ZANCHC 43 (26 June 2015)

[2015] ZANCHC 43

COURT

Northern Cape High Court, Kimberley

BEFORE

Olivier R

CASE / FILE NUMBER

1789/2014

Source: saflii.org · Research copy typeset by Esheria. Not court-issued or certified.

IN DIE Hoë HOF VAN SUID-AFRIKA

(Noord-Kaapse Hoë Hof, Kimberley)

Rapporteurbaar: Nee

Sirkuleer onder Regters: Ja

Sirkuleer onder Landdroste: Nee

Sirkuleer onder Streeklanddroste: Nee

Saak No: 1789/2014

Saak Aangehoor: 26/06/2015

Datum gelewer: 10/07/2015

In die saak tussen:

LEROSPOT (EDMS) BEPERK Applikant

en

ANDRÉ TURNER 1ste Respondent

BENNIE BASSON 2de Respondent

Coram: Olivier R

UITSPRAAK

Olivier R:

[1]. Die applikant, Lerospot (Edms) Bpk, doen aansoek om die uitsetting van die eerste respondent, Mnr André Turner, en die tweede respondent, Mnr Bennie Basson, van sekere onroerende eiendom, meer spesifiek landbougrond binne hierdie Hof se regsgebied.

[2]. Dit is gemene saak dat die tweede respondent ook 'n gedeelte van die betrokke grond okkupeer uit hoofde van 'n oorkoms tussen hom en die eerste respondent. Die tweede respondent het nie die aansoek opponeer nie. Hy het intendeel, luidens beëdigde verklarings wat aan my beskikbaar gestel is en welwetende wat die gevolge van die gevraagde regshulp vir hom sou wees, besluit om nie te opponeer nie. Hy was met die aanhoor van hierdie aansoek wel in die Hof teenwoordig, maar het toe bevestig dat hy nie wou opponeer nie en in die Hof se beslissing sou berus.

[3]. In die eedsverklarings van beide die applikante en die eerste respondent is aansoeke om deurhaling van bepaalde gedeeltes van die eedsverklarings in die vooruitsig gestel. Geen sodanige aansoeke is egter uiteindelik gebring deur Mnr Van Niekerk SC, die advokaat vir die applikant, of deur Mnr Grobler, die advokaat vir die respondent, nie. Dit is dus onnodig om verdere oorweging te skenk daaraan. Hoe minder in elk geval gesê word van veral die aansoeke in die vooruitsig gestel in die funderende eedsverklaring deur Mnr Heyns, die deponent vir die applikant en ook die persoon wat te alle tersaaklike tye hiertoe die applikant verteenwoordig het, hoe beter.

[4]. Dit blyk dat die applikant die betrokke grond gedurende 2012 bekom het van die Dirisanang Small Farmers Communal Property Association, waarvan die registrasienommer suggereer dat die betrokke instansie vanaf 1998 bestaan. Die jaar van die eerste oordrag van die betrokke grond, soos blyk uit die transportnommers wat op hulle beurt weer voorkom in die betrokke titelakte, blyk ook 1998 te wees.

[5]. Dit is die applikant se saak dat Mnr Heyns in ongeveer Januarie 2013 die eerste respondent gekonfronteer het oor sy okkupasie van die betrokke grond. Die eerste respondent sou volgens Mnr Heyns by daardie geleentheid aan Mnr Heyns 'n afskrif van 'n huurkontrak beskikbaar gestel het, wat ex facie daardie dokument onderteken is in 2008, asook 'n lys van uitgawes wat die eerste respondent volgens hom sedert 2008 ten aansien van die grond sou aangegaan het. Die eerste respondent het by dieselfde geleentheid ook aan Mnr Heyns gesê dat hy alle huurgeld vir die oorblywende gedeelte van die huurtermyn reeds vooruit betaal het. Ek keer later weer na hierdie aspek terug.

[6]. Die eerste respondent se weergawe is dat hierdie gesprek en die oorhandiging van die afskrif van die huurkontrak en van die lys van uitgawes reeds in April 2012 plaasgevind het.

[7]. Blykens die huurkontrak sou die eerste respondent geregtig wees om die betrokke grond, of dan bepaalde kampe daarin, nog tot 2017 te okkupeer.

[8]. Gedurende 2013, en met die oog op 'n veiling om die grond te verkoop, was daar onderhandelinge tussen die applikant en die eerste respondent, met bemiddeling van 'n prokureur, en is 'n kontrak tussen hulle gesluit ingevolge waarvan die eerste respondent die grond sou ontruim in ruil vir 'n betaling van R850 000.00 (Agt Honderd en Vyftig Duisend Rand).

Daardie verkoping het egter nooit gerealiseer nie.

[9]. Daarna was daar ook onderling korrespondensie tussen die eerste respondent en Mnr Heyns oor die moontlike ontruiming van die grond deur die eerste respondent teen vergoeding.

[10]. Dit is die applikant se saak dat dit toe wel die grond verkoop het aan die Charles Fischer Farming Trust, en dat die grond aan die Trust oorgedra is op 31 Oktober 2014. Dit blyk dat die betrokke koopkontrak rondom Junie 2014 gesluit is.

[11]. Op 4 September 2014 het die applikant se prokureur aan die eerste respondent 'n skrywe gerig waarin geboekstaaf is dat die bestaan van 'n huurkontrak tussen die eerste respondent en die applikant se regsvoorganger ontken word, alternatiewelik dat die eerste respondent nie die huurgeld betaal het nie, in welke geval die huurkontrak volgens die skrywer daarmee gekanselleer sou word. By Mnr Heyns se repliserende eedsverklaring is aangeheg wat voorgee inderdaad 'n afskrif te wees van 'n koopkontrak tussen die applikant en die Trust ten aansien van die grond. Ek aanvaar dat die beskrywing in die aanhef daarvan van die applikant as die koper en van die Trust as die verkoper 'n bona fide fout is. Die betrokke dokument, waarop die applikant uiteindelik gesteun het vir locus standi, bevat slegs een party se handtekening, en dit is onduidelik watter van die twee partye dit is. Daar is geen verduideliking vir die feit dat dit nie 'n handtekening toon namens die ander party nie. Ek sal egter eweneens vir doeleindes hiervan aanvaar dat die betrokke dokument 'n afskrif van 'n geldige koopkontrak tussen die applikant en die Trust is.

[12]. Met die maak van die funderende eedsverklaring deur Mnr Heyns het die applikant dus alreeds die koopkontrak vir die verkoop van die grond aan die Trust gesluit, maar was die grond nog nie aan die Trust oorgedra nie. Teen die tyd wat die repliserende eedsverklaring onderteken is, was die grond reeds oorgedra aan die Trust.

[13]. Dit beteken dat die applikant op daardie stadium nie meer in die hoedanigheid as eienaar op die basis van die rei findicatio die regshulp kon vorder nie. Dit was egter reeds in die funderende eedsverklaring eerder die applikant se saak dat dit uit

hoofde van die koopkontrak vakante besit van die grond aan die Trust moes gee en dat die applikant daarom 'n belang het daarby dat die respondente uitgesit word. Ook in die repliserende eedsverklaring voer Mnr Heyns hierdie aan as die basis vir die

applikant se locus standi.

[14]. In die lig daarvan dat Mnr Grobler by die aanhoor van hierdie aansoek toegegee het dat die applikant op daardie basis oor locus standi sou beskik, gaan ek nie verder op hierdie aspek in nie.

[15]. Die applikant se saak in fundering was kortliks dat:

15.1. omdat die huurkontrak na die verhuurder verwys as die SPA Communion Property Association en nie na die naam van die eienaar van die grond op daardie stadium, Dirisanang Small Farmer Communal Property Association, nie;

15.2. omdat ene Mnr David Sekgame, wat volgens Mnr Heyns “na bewering die huurooreenkoms met die eerste respondent gesluit het”, volgens Mnr Heyns ontken het dat die applikant huurgeld betaal het; en

15.3. omdat daar inderdaad geen instansie bestaan met ‘n naam soos dié van die verhuurder in die huurkontrak nie;

die Hof moet bevind dat daar geen huurkontrak bestaan, geldiglik, soos wat eerste respondent hom op beroep nie.

[16]. Die blote feit dat die naam van die verhuurder in die huurkontrak nie ooreenstem met wat die naam van die geregistreerde eienaar van die grond is nie, sou nie na my oordeel die afleiding regverdig dat die instansie met daardie naam nie die grond aan die applikant verhuur het nie.

[17]. Dit is eerstens nie in die huurkontrak beskryf as die eienaar van die grond nie. Dit kon dus self ‘n huurder gewees het wat toe onderverhuur het aan die eerste respondent, wat op sy beurt weer onderverhuur het aan die tweede respondent.

[18]. Dit is dan ook ‘n moontlike afleiding wat die eerste respondent inderdaad opper, hoewel dit op die oog af strydig is met sy houding dat dit die eienaar moes gewees het wat aan hom verhuur het. Hierdie blyk egter meer ‘n afleiding te wees wat die eerste respondent maak uit die feit dat die eienaar nooit sedert 2008 stappe geneem het om hom uit te sit nie, en ook uit die feit dat sy betalings van huurgeld, waarna ek sal terugkeer, na sy wete deur die eienaar ontvang is.

[19]. Daar bestaan geen statutêre vormvereistes ten aansien van ‘n huurkontrak soos hierdie nie. Nog ‘n moontlikheid is dus dat die naam van die eienaar verkeerd beskryf is in die betrokke dokument, of daar mag naamsverandering gewees het. Daar is dus heelwat meer afleidings wat uit die naam van die verhuurder in die huurkontrak gemaak kan word as net dat daardie instansie nie die grond, of dan kampe daarin, geldiglik aan die eerste respondent sou kon verhuur het nie.

[20]. Ek sal egter in wat volg, en vir doeleindes van hierdie aansoek, van die standpunt uitgaan dat die eerste respondent se afleiding korrek is dat dit inderdaad die eienaar van die grond was wat met hom die huurkontrak gesluit het.

[21]. Mnr Heyns het in fundering gesê dat “sover ek later kon vasstel” bestaan daar nie ‘n liggaam soos die een in die huurkontrak beskryf as die verhuring nie.

[22]. Hy het nie die Hof in sy vertroue geneem met betrekking tot watter stappe hy geneem het om dit vas te stel nie. Dit wil dus voorkom asof hy in fundering verwag het dat die Hof maar sy konklusie of bevinding ongesubstansieerd, moes aanvaar.

[23]. Mnr Van Niekerk het in argument toegegee dat, anders as wat in sy betoogshoofde aangevoer is, die bewyslas met betrekking tot die vraag of die eerste respondent die grond regmatiglik okkupeer tans op die applikant rus, en wel weens die feit dat die applikant ten tye van die aanhoor van die aansoek nie meer die eienaar was van die grond nie.

[24]. Mnr Van Niekerk het egter geargumenteer dat, omdat die eerste respondent nie die bewering van Mnr Heyns ontken het dat daar geen instansie soos die SPA Communion Property Association bestaan nie, daardie bewering bly staan en moes dien as prima facie getuienis dat die eerste respondent dan nie uit hoofde van die betrokke huurkontrak die grond regmatiglik kan okkupeer nie.

[25]. Ek meen dit blyk baie duidelik uit die eerste respondent se antwoordende eedsverklaring dat sy saak is dat hy die huurkontrak gesluit het met die eienaar van die grond, ongeag die beskrywing in die huurkontrak van die verhuurder. Hy sê die huurkontrak is namens die eienaar opgestel. Sy saak is dus in wese duidelik dat die instansie wat die grond aan hom verhuur het beslis bestaan, wat ookal die beskrywing van die verhuurder in die huurkontrak.

[26]. Alhoewel ek nie so seker is dat 'n Hof sondermeer gebonde sou wees aan so 'n implisiete erkenning van 'n party nie[1], sal ek vir doeleindes hiervan aanvaar dat daar inderdaad nooit 'n liggaam of instansie bestaan het met die naam SPA Communion Property Association nie.

[27]. Ek handel dan somer op hierdie stadium reeds met Mnr Van Niekerk se argument dat enige getuienis van die kant van die eerste respondent dat hy die huurkontrak gesluit het met die eienaar, dit wil sê die Dirisanang Small Farmers Communal Property Association, en dat hy uit hoofde daarvan aan die eienaar huurgeld verskuldig was en betaal het, sou neerkom op getuienis wat die beskrywing in die huurkontrak van die verhuurder weerspreek en dan ekstrinsieke en weersprekende getuienis daar sou stel wat ingevolge die Parol getuienis-reël ontoelaatbaar sou wees.

[28]. Mnr Van Niekerk se argument is dat sulke getuienis van die kant van eerste respondent in wese daarop sou neerkom dat die eerste respondent aanvoer dat die eienaar foutief beskryf is in die huurkontrak en dat dit daarom dan strydig sou wees met die huurkontrak.

[29]. Mnr Van Niekerk het geargumenteer dat, weens die Parol getuienis-reël, die eerste respondent dit nie mag doen voordat hy die huurkontrak gerektifiseer gekry of daarom aansoek gedoen het nie.

[30]. Ek is nie verwys na waar spesifiek die eerste respondent uitdruklik sou gesê het dat die betrokke naam in die huurkontrak 'n fout is nie.

[31]. Ek weet ook nie hoe die eerste respondent teenoor die applikant, wat nie 'n party was tot die huurkontrak nie, rektifikasies sou kon versoek het nie[2].

[32]. Selfs al het die eerste respondent in effek hier hom beroep op 'n kontrak wat gerektifiseer moet word, het hy nie nodig gehad om nou rektifikasie te eis nie[3].

[33]. Ek moet sê dat hierdie in elk geval 'n ietwat vreemde argument namens die applikant is. Op Mnr Van Niekerk se submitisie van 'n onbetwiste bewering dat daar nooit 'n instansie bestaan het met 'n naam soos in die huurkontrak weergegee as dié van die verhuurder nie, moet dit dan mos noodwendig volg dat die huurkontrak in daardie opsig nie korrek kan wees nie.

[34]. In elk geval sou die Parol getuienis-reël net geld waar 'n bepaalde skriftelike kontrak as die sole memorial van hulle ooreenkoms beskou is deur die partye tot daardie kontrak[4], en hier sou op Mnr Van Niekerk se argument net die een party werklik bestaan het en sou die basiese vereiste vir die gelding van die Parol getuienis-reël dus nie bestaan het nie; eenvoudig omdat daar nie twee partye was wat die betrokke dokument as sulks beskou het nie.

[35]. Sou vir die oomblik egter aanvaar word dat die Parol getuienis-reël wel hier toepassing kon vind, is daar heelwat gesag dat dit minstens in sommige gevalle (en wel spesifiek ook waar dit gaan oor die geldigheid van 'n kontrak) ook sou geld vir en teen derdes, dit wil sê litigante wat nie partye tot die betrokke kontrak was nie[5] en sou die vraag dan wees of, indien getuienis rakende die identiteit van 'n party tot die kontrak dan getref sou word deur die Parol getuienis-reël, 'n aspek waarna ek nou sal oorgaan, nie ontoelaatbaar sou wees nie.

[36]. Die strydige getuienis sou hier nie slaan op die inhoud van die huurkontrak, in die sin van die terme van toepassing tussen die

party, nie. Dit sou eerder slaan op die identiteit van die partye tot die huurkontrak, en die vraag sou wees of dit dan getref sou word deur die Parol getuienis-reël[6].

[37]. Die Parol getuienis-reël geld ook nie teen getuienis wat betrekking het op die geldigheid van 'n kontrak nie[7], en 'n gebrek aan consensus ten aansien van die identiteit van 'n kontraksparty sou die geldigheid van die kontrak raak, ten aansien waarvan die Parol getuienis-reël dan nie getuienis sou uitsluit nie[8].

[38]. Na my oordeel is daar dus geen meriete in Mnr Van Niekerk se argument ten aansien van die Parol getuienis-reël nie. Ek sal later handel met die eerste respondent se getuienis ten aansien van die huurkontrak.

[39]. Die applikant steun in repliek op 'n klousule in die koopkontrak ingevolge waarvan die applikant die grond in 2012 gekoop het, wat lui dat "Die Verkopers bepaal spesifiek dat daar geen geldige huurkontrakte ten opsigte van die eiendom is nie en is die huidige persone wat vee op die eiendom aanhou onwettig besig om dit te doen". Die applikant wil hê dat hiervan afgelei moet word dat sy regsvoorganger ook onbewus was van so 'n kontrak.

[40]. Die inhoud van die betrokke klousule is nie beëdigde getuienis nie, soos wat geëykte reg is benodig word by mosieprosedure.

[41]. Die afskrif van die betrokke kontrak, wat voorgee onderteken te gewees het in Augustus 2012, gee voor onderteken te gewees het deur drie individue namens die eienaar van die grond. Die applikant het nie van enige van die betrokke persone 'n eedsverklaring bekom in hierdie verband nie.

[42]. In elk geval sou Mnr Heyns se eie weergawe in die aankoop van die grond onderhandel het met 'n nuutverkose of aangewese bestuurskomitee van die applikant se regsvoorganger, en blyk dit nie uit die getuienis hoekom daardie lede van die huurkontrak bewus sou gewees het nie. Dit moes Mnr Van Niekerk dan ook toegee.

[43]. Daar is geen eerstehandse en toelaatbare getuienis van enige verteenwoordiger van daardie instansie wat kommentaar lewer op die huurkontrak waarop die eerste respondent hom beroep nie.

[44]. Dit teen die agtergrond daarvan dat al wat die eerste respondent, soos reeds gemeld, eintlik sê is dat dit die eienaar van die grond moes gewees het wat die grond aan hom verhuur het, anders sou die eienaar tog iewers tussen 2008 en 2012 hom van die grond afgesit het en sou die eienaar nie sy betalings van die huurgeld aanvaar het nie.

[45]. Mnr Heyns sê dat Mnr Sekgame, wat volgens Mnr Heyns sou ontken het dat die eerste respondent huurgeld betaal het[9], nie bereid was om 'n beëdigde verklaring ten aansien hiervan af te lê nie. Dit bring natuurlik mee dat hierdie hoorsê-getuienis is.

[46]. Selfs al word hierdie getuienis toegelaat, ontstaan die vraag wat dan volgens Mnr Heyns die spesifieke verhouding is tussen Mnr Sekgame en die eienaar. Mnr Heyns sê dit nie. Wat wel bekend is, is dat volgens die eerste respondent hy met Mnr Sekgame onderhandel het in die sluit van die huurkontrak, en dat Mnr Sekgame hom vergesel het na Mnr Derks toe hy 'n bedrag van R10 000.00 (Tien Duisend Rand) as deposito op die huurgeld betaal het, 'n aspek waarna ek sal terugkeer.

Wat egter nie bekend is nie, op die applikant se saak, is waarom Mnr Sekgame sou moes weet indien die eienaar die volle huurgeld van die eerste respondent ontvang het.

[47]. Tweedens, en ewe belangrik, het Mnr Sekgame dan in elk geval nie teenoor Mnr Heyns die sluiting of bestaan van die huurkontrak ontken nie; ook nie eers die bestaan van 'n verhuurder met so 'n naam nie.

[48]. Ook selfs in repliek is daar geen aanduiding dat Mnr Heyns weer vir Mnr Sekgame in hierdie verband genader het nie; dit nadat Mnr Heyns deeglik bewus gemaak is van wat presies die eerste respondent se saak hieroor is.

[49]. Die applikant se ontkenning dat die eerste respondent huurgeld betaal het, is weerspreek deur die eerste respondent se lys van uitgawes, wat die applikant self in repliek openbaar het.

[50]. Die applikant het ook glad nie in repliek gereageer op die eerste respondent se bewering dat hy met die laaste vooruitbetaling 'n deposito van R10 000.00 (Tien Duisend Rand) op die huurgeld betaal het aan Mnr Derks, wat die prokureur van die eienaar van die grond was, nie. Wat het vir Mnr Heyns verhoed om dit met Mnr Derks op te volg?

[51]. Mnr Heyns se stelling dat die rede hoekom Mnr Sekgame nie 'n beëdigde verklaring wou maak nie dalk is omdat hy nie betrokke wou raak nie, is blatante spekulاسie. Minstens net so sterk waarskynlikheid is dat Mnr Sekgame weet dat 'n ontkenning dat huurgeld aan die verhuurder betaal is, as dit dan is wat hy na bewering teenoor Mnr Heyns sou ontken het en indien ons aanvaar dat hy van sodanige betaling sou geweet het, vals sou wees.

[52]. Dit is namens die applikant geargumenteer dat dit onwaarskynlik is dat die eerste respondent by die laaste geleentheid sou vooruitbetaal het soos deur hom voorgehou. Ek kan nie insien waarom dit so onwaarskynlik is nie. Teen daardie tyd het die eerste respondent al vanaf 2008, oor etlike jare dus, die kampe gehuur en okkupeer. Dit is dus nie onwaarskynlik dat hy die geloof sou gehad het dat die huurooreenkoms ook voortaan eerbiedig sou word nie. Daardie geloof sou dan geblyk het ook nie misplaas te gewees het nie, want die applikant se regsvoorganger het nooit op enige stadium ingemeng met die eerste respondent se okkupاسie van die grond nie.

[53]. In elk geval laat die argument buite rekening die eerste respondent se verduideliking vir sy vooruitbetaling, naamlik dat die applikant se regsvoorganger op daardie stadium finansieël in die moeilikheid was.

[54]. In repliek betwis Mnr Heyns ook nie die eerste respondent se bewering dat hy op 'n stadium namens die eienaar geld aan die bank betaal het om die herbesitname van die eienaar se trekker te voorkom nie. Ook hierdie bewering van die eerste respondent strook toevallig op die oog af met die lys van uitgawes. Dit pas dan in by die eerste respondent se verduideliking van die omstandighede waaronder die huurkontrak gesluit is.

[55]. Die applikant se regsvoorganger was op die eerste respondent se onbetwiste getuienis oënskynlik vanaf 2008, toe die eerste respondent die grond begin okkupeer het, heeltemal gelukkig daarmee. Dit is uiters moeilik versoenbaar met Mnr Heyns se argument dat daardie instansie geweet het dat die applikant dit nie mag doen nie. Dit sou veel eerder inpas by 'n wete dat daar 'n geldige huurkontrak was ingevolge waarvan die grond of kampe aan die eerste respondent verhuur is, hetsy deur die eienaar of 'n ander gemagtigde instansie.

[56]. Nadat Mnr Heyns bewus gemaak is van die huurkontrak, was ook hy oënskynlik heeltemal tevrede dat die eerste respondent uit hoofde daarvan die grond kon okkupeer.

[57]. Dit was ook nog die posisie toe hy betrokke was in die onderhandelinge wat gelei het tot die sluiting van die gemelde kontrak ingevolge waarvan die eerste respondent teen vergoeding die grond sou ontruim, en waarin die verhuurder weer net so beskryf is as in die huurkontrak. Daar die kontrak is, soos reeds gemeld, opgestel en onderteken met behulp van 'n prokureur.

[58]. Mnr Heyns is volgens hom toe later geadviseer dat die huurkontrak waarop die eerste respondent steun nie gesluit is met die werklike eienaar van die grond nie en dat daar daarom geen geldige huurkontrak was nie. Dit is nie duidelik wanneer hy so geadviseer is nie. Dit moes egter iewers voor die voormelde skrywe van 4 September 2014 gewees het.

[59]. In die betrokke skrywe het die applikant se prokureur egter verkies om nie te stel dat die ontkenning van die bestaan van 'n geldige huurkontrak gegrond was op die beskrywing daarin van die verhuurder van die grond nie.

[60]. Vir soverre die blote feit dat die huurkontrak die verhuurder met 'n ander naam beskryf as die naam van die destydse eienaar enige afleiding hoegenaamd sou kon regverdig, sou teen die agtergrond van die vroeëre onderhandelinge, en ook korrespondensie aangeheg by die eerste respondent se antwoordende eedsverklaring en waarin implisiet aanvaar is dat die grond aan die eerste respondent verhuur is, Mnr Heyns na my oordeel nooit kon geglo het dat, sou die aansoek deur die eerste respondent bestry word, daar nie 'n feitedispuut hieroor sou bestaan nie.

[61]. Ek wil net kortliks terugkeer na die vraag wanneer Mnr Heyns bewus geraak het van die eerste respondent se okkupasie. Hy handel in sy verklarings slegs met wanneer hy bewus geraak het van die bestaan van die dokument waarop die eerste respondent hom beroep as 'n huurkontrak. Dit sê hy het gedurende Januarie 2013 gebeur.

[62]. Die eerste respondent sê hy het reeds in April 2012 die afskrif van die huurkontrak vir Mnr Heyns gegee, toe Mnr Heyns en ene Mnr Louw hom genader het rondom die aankoop van die grond.

[63]. Dit is skynbaar gemene saak, of dan nie werklik betwis nie, dat daar gedurende April 2012 deur Mnr Heyns en Louw 'n gesprek gevoer is met die eerste respondent wat op die betrokke grond betrekking gehad het.

[64]. Waaroor hulle verskil, is dat die eerste respondent sê hulle wou hê hy moet hulle help om die grond te koop, terwyl Mnr Heyns sê dat Mnr Louw nooit 'n koper sou wees nie en dat die eerste respondent nie sou help met die koop van die grond nie, maar wel kommissie sou ontvang as hy sou help om dit weer te verkoop.

[65]. Wat egter van wesenlike belang is, is dat Mnr Heyns reeds in April 2012 die eerste respondent genader het in verband met die grond. Mnr Heyns verduidelik nie hoe hy en die eerste respondent in die eerste plek bymekaar uitgekom het vir die doeleindes van 'n gesprek oor die grond nie.

[66]. Die eerste respondent verduidelik dit wel. Hy sê Mnr Heyns het toe al goed geweet dat hy 'n huurkontrak ten aansien van die grond gehad het. Daar is niks onhoudbaar of onwaarskynlik aan hierdie weergawe van die eerste respondent nie. Omdat die applikant finale regshulp vorder, moet die eerste respondent se weergawe hieroor dus aanvaar word[10]. Die ligging van die bewyslas sou, selfs al was dit op die eerste respondent, hieraan geen verskil maak nie[11].

[67]. In die omstandighede, en gegewe die feit dat Mnr Heyns nie openbaar het wanneer hy vir die eerste keer bewus geraak het van die eerste respondent se okkupasie nie, in teenstelling met wanneer hy vir die eerste keer bewus geraak het van die bestaan van die huurkontrak, sou die enigste afleiding wat gemaak kon word in elk geval ook wees dat Mnr Heyns in April 2012 met die eerste respondent in gesprek getree het rondom die grond juis omdat hy toe al goed geweet het dat die eerste respondent die grond okkupeer.

[68]. Mnr Heyns se stelling van wanneer hy van die huurkontrak bewus geraak het, is juis gemaak in antwoord op die eerste respondent se uitdruklike en duidelike bewering dat Mnr Heyns al lank voordat die grond in Desember 2012 aan die applikant oorgedra is, geweet het van die eerste respondent se okkupasie. Hoekom antwoord Mnr Heyns nie die betrokke bewering nie?

[69]. Indien dit waar is dat Mnr Heyns toe al geweet het dat die eerste respondent die grond okkupeer, ontstaan die vraag waarom Mnr Heyns in hierdie aansoek die woordkeuse gebruik dat hy in Januarie 2013, nadat hy die grond gekoop het, die eerste respondent gaan “konfronteer” het oor sy okkupasie van die grond, so asof hy tot toe daarvan onbewus was.

[70]. Verder moes Mnr Heyns dan, toe die voormelde drie gevolmagtigdes in Augustus 2012 in die koopkontrak tussen die Dirisanang Small Farmers Communal Property Association en die applikant verklaar het dat daar geen “geldige” huurkontrakte ten aansien van die grond was nie, reeds toe gedink het of dat daardie waarborg of stelling in die koopkontrak vals was of dat die eerste respondent nie ‘n geldige huurkontrak kon hê nie. Hoekom sou Mnr Heyns dan, teen die agtergrond van daardie klousule in die koopkontrak, in Januarie 2013, toe hy volgens hom ‘n afskrif van die huurkontrak ontvang by die eerste respondent, tog tevrede gewees het dat dit ‘n geldige huurkontrak was?

[71]. Inteendeel, op die eerste respondent se weergawe, wat ook ten aansien van hierdie aspek nie onhoudbaar of onwaarskynlik is nie, het Mnr Heyns toe al vanaf April 2012 ‘n afskrif van die huurkontrak in sy besit. Hoekom teken hy toe in Augustus 2012 ‘n koopkontrak waarin die ander party verklaar dat daar geen geldige huurkontrak op die grond is nie? Hoekom gaan hy nie toe al in Augustus 2012 na die eerste respondent en konfronteer hom met die betrokke klousule in die koopkontrak nie?

[72]. Mnr Heyns verklaar ook nêrens dat hy ooit die betrokke verteenwoordigers van die Dirisanang Small Farmers Communal Property Association gaan konfronteer het oor die oënskynlike valsheid van hulle waarborg of boekstawing in die kontrak nie. Op die beste vir Mnr Heyns, en op die aanvaarding dat hy geweet het van die waarborg of stelling in die koopkontrak, en selfs al word aanvaar dat hy eers in Januarie 2013 van die huurkontrak bewus geraak het, moes hy mos lank voor hierdie aansoek al genoeg rede gehad het om te vermoed dat die huurkontrak nie geldig was nie. Tog gaan hy daarna oor ‘n periode en onderhandel om die eerste respondent teen vergoeding die grond te laat ontruim.

[73]. Dit is ook insiggewend dat die applikant, weer verteenwoordig deur Mnr Heyns, in die koopkontrak van die verkoop van die grond aan die Trust, dit wil sê in Junie 2014, in klousule 5.2.3 daarvan uitdruklik geboekstaaf het dat die applikant se “voorganger in reg, titel en belang” ‘n huurkontrak gesluit het met die eerste respondent ingevolge waarvan die eerste respondent kon okkupeer tot 1 Maart 2017.

[74]. Selfs toe nog was Mnr Heyns duidelik tevrede, as verteenwoordiger van die applikant wat toe die grond al vir ‘n tyd besit het, dat die huurkontrak geldig was en dat, om die eerste respondent af te kry van die grond, die huurkontrak gekanselleer sou moes word. Dit niesteenstaande die klousule in die vorige koopkontrak waarop hy hom nou beroep.

[75]. Mnr Heyns sê tog nie dat hy nooit die beskrywing van die verhuurder in die huurkontrak opgelet het nie. Toe hy hierdie koopkontrak onderteken het in Augustus 2012, met ‘n verkoper met die naam wat afskop met die woord “Dirisanang” en nie met die letters “SPA” nie, moes hy mos dadelik gelet het op die verskil. Hy ontken nie dat hy nie het nie. Tog was hy tevrede dat die huurkontrak geldig was.

[76]. Nou wil die applikant hê dat bloot op die verskil in die naam daar bevind moet word dat die eerste respondent nie geldiglik uit hoofde van daardie huurkontrak kon okkupeer nie.

[77]. Dit is tog ook interessant dat die naam van die eienaar en verkoper in die 2012 koopkontrak ook verskil van die naam van die eienaar in die Titellakte waarvan ‘n afskrif aangeheg is by die funderende eedsverklaring. Die woord “Association” wat in die Titellakte voorkom as deel van die eienaar se naam, is in die voorafgaande koopkontrak aangedui as “Associates”.

[78]. Op die stukke kan ek nie bevind dat die eerste respondent nie regmatiglik kan okkupeer nie. Die applikant het nie ‘n saak uitgemaak daarvoor, op die stukke, dat die huurkontrak ongeldig is nie. Selfs al het die bewyslas op die eerste respondent gebly om aan te toon dat hy die grond geldiglik okkupeer, wat ek nie bevind die posisie met die bewyslas te wees nie, sou hy na my oordeel daarin geslaag het, veral in die afwesigheid van enige teësprak van die kant van die applikant se regsvoorganger.

[79]. Die applikant se aansoek moet dus misluk, en wel ten aansien van beide respondente. Daar is geen rede waarom die koste van die aansoek nie so ‘n uitslag behoort te volg nie.

[80]. In die omstandighede word die volgende bevel gemaak:

1. DIE AANSOEK WORD MET KOSTE AFGEWYS.

C J OLIVIER

REGTER

NOORD-KAAPSE AFDELING

Nms Appellant:

ADV. VAN NIEKERK S.C.

Nms 1ste Respondent: ADV. GROBLER

- [1] Vergelyk Goolam Ally Family Trust t/a Textile, Curtaining and Trimming v Textile Curtaining and Trimming (Pty) Ltd, 1989 (4) SA 985 (C); Fourie v Sentrasure Bkp, 1997 (4) SA 950 (NC) op 970B – 971A; Boompret Investments (Pty) Ltd and Another v Paardekraal Concession Store (Pty) Ltd, 1990 (1) SA 347 (A) op 359C – D; AA Mutual Insurance Association Ltd v Biddulph and Another, 1976 (1) SA 725 (A) op 735A – 736D
- [2] Vergelyk AXZS Industries v AF Dreyer (Pty) Ltd and Others, 2004 (4) SA 186 (W), para [19]
- [3] Vergelyk Boundary Financing Ltd v Protea Property Holdings (Pty) Ltd, 2009 (2) SA 447 (SCA) op 452 tot 453
- [4] Kok v Osborne E and Another, 1993 (4) SA 788 (SE) op 796G - H
- [5] Vergelyk Traub v Barclay's National Bank Ltd; Kalk v Barclay's National Bank Ltd, 1983 (3) SA 916 (A) op 629E – 630H; Schroeder v Vakansieburo (Edms) Bpk, 1970 (3) SA 240 (T); Kok v Osborne E and Another, supra; AXZS Industries vs AF Dreyer Ltd and Others, supra; Vergelyk egter ook Sentrale Kunsmis Korporasie (Edms) Bpk v NKP Kunsmisverspreiders (Edms) Bpk, 1970 (3) SA 367 (A) op 404A; Jones and Another v Beatty N.O. and Others, 1998 (3) SA 1097 (T) op 1101
- [6] Vergelyk Schroeder v Vakansieburo (Edms) Bpk, supra, op 240E en 242C – E; Corpcapital Bank v National Sorghum Breweries, 2004 (JDR) 6502 (W), para [21]
- [7] Vergelyk Traup v Barclay's National Bank Ltd; Kalk v Barclay's National Bank Ltd, supra, op 630; AXZS Industries v AF Dreyer (Pty) Ltd and Others, supra, para [17]; Mathomo Group Limited and Others v PriceWaterhouseCoopers and Another, 2004 (JDR) 0183 (W), paras [10] – [16]
- [8] Vergelyk Kok v Osborne and Another, supra, op 796H
- [9] Die spelling van die persoon waarna Mnr Heyns verwys se van, verskil van die spelling van die van wat in die huurkontrak aangewys is as dié van die persoon wat die verhuurder in die sluiting van die huurkontrak sou verteenwoordig het. Ek sal egter aanvaar dat dit dieselfde persoon is.
- [10] Vergelyk Staatsdiensliga van Suid-Afrika v Minister van Waterwese, 1990 (2) (SA) 440 (NC) op 443G
- [11] Sien Ngqumba en 'n Ander v Staatspresident en Andere; Damons N.O. en Andere v Staatspresident en Andere; Jooste v Staatspresident en Andere, 1988 (4) SA 224 (A) op 260 tot 261

Source & reproduction note

Judgment wording, source notices and original paragraph numbers are retained. Esheria supplies the layout and this PDF's page numbers; these are not the source pagination. This is a research copy, not an official or certified court document. Check quotations, citations and publication restrictions against the original source before relying on it.

ORIGINAL SOURCE <https://www.saflii.org/za/cases/ZANCHC/2015/43.html>

CASE PAGE <https://chat.esheria.ai/case-law/south-africa/lerospot-edms-bpk-v-turner-unknown-topic-anchc-2015>

Prepared on 14 October 2026 · Esheria