

SOUTH AFRICA / JUDGMENT

Van Niekerk NO and Anders v South Cape College (316/2008) [2008] ZAWCHC 128 (28 January 2008) [2008] ZAWCHC 128

COURT

Western Cape High Court, Cape Town

BEFORE

Fourie R

CASE / FILE NUMBER

316/2008

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

IN DIE HOOGGEREGSHOF VAN SUID-AFRIKA

(OOSTELIKE RONDGAANDE PLAASLIKE AFDELING)

SAAKNOMMER: 316/2008

DATUM: 28 JANUARIE 2008In die saak tussen

S I VAN NIEKERK NO EN 3 ANDERS Applikanteen

SOUTH CAPE COLLEGE Respondent

UITSPRAAK

FOURIE. R:

Hierdie is Vi dringende aansoek wat op rondgang aangehoor is. Weens die stand van die rof is ek nie voornemens om uitgebreide redes vir my bevinding te verskaf nie en aanvaar ek dat die aanhoorder of leser van hierdie uitspraak op hoogte is met die bewerings vervat in die eedsverklarings van die partye.

Applikante, die trustees van *n inter vivos trust, vra vir die uitsetting van Respondent van sekere persele in Themba lethu, George, wat dien as een van die agt

kampusse waar Respondent onderrig gee aan studente van voorheen agtergeblewe gemeenskappe.

AppHkante is die verhuurder van die perseel en Respondent die huurder. Dit is gemeensaak dat Respondent tans oor geen persoonlike of saaklike reg beskik om verder die betrokke perseel te okkupeer nie. Die betrokke huurtermyn het op 31 Desember 2007 verstryk en alhoewel Respondent aanvanklik aangevoer het dat 'n opsie ter verlenging van die huurtermyn geldiglik uitgeoefen is, is die partye dit eens dat daar geen geldige uitoefening van Y\ opsie geskied het nie.

Inteendeel was die wese van mnr. Joubert, namens Respondent, se betoog bloot dat in die besondere omstandighede van hierdie geval daar, veral in die belang van Respondent se studente, Yi verlengde tydperk aan Respondent verleen moet word om die perseel te ontruim. Hy het "n tydperk van ses maande, alternatiewelik tot einde April 2008, aan die hand gedoen.

Mnr Joubert het my ook versoek om op die geskiedenis van die verhouding tussen die partye te let wat toon dat Appiikante tgevolge die oorspronklike trustakte ter stigting van die Trust, vir ongeveer die afgelope 10 jaar die perseel aan Respondent beskikbaar gestel het vir die opleiding van agtergeblewe studente.

Dit het aanvanklik sonder enige formele huurkontrak geskied, maar na die totstandkoming van 'n samewerkingsooreenkoms tussen die partye in 2002, het die partye in 2006 die onderhawige huurkontrak aangegaan vir die tydperk 1 Januarie 2006 tot 31 Desember 2007. Dit het in klousule 1 'n opsie vir die verlenging van die huurtermyn vir Yi verdere tydperk van twee jaar bevat, maar soos ek reeds gemeld het, het 'n geldige uitoefening daarvan deur Respondent nie geskied nie. Ek mag verder meld dat die voormelde samewerkingsooreenkoms tussen die partye ook mettertyd beëindig is.

Applikante se prokureurs het so vroeg as 8 Februarie 2007 die Respondent skriftelik in kennis gestel dat die opsie ter verlenging van die huurtermyn nie geldig is en derhalwe nie geldiglik uitgeoefen kon word nie en dat Respondent dus by verstryking van die huurtermyn op 31 Desember 2007 die perseel sal moet ontruim.

Respondent het egter mettertyd die houding ingeneem dat die opsie wel geldiglik uitgeoefen is, met gevolg dat Respondent self in okkupasie van die perseel gebly het. Soos gemeld, is daar geen menigte in hierdie aanspraak van Respondent nie en word dit dan ook nou so toegegee deur Respondent.

Applikante het op 20 Desember 2007 'n skriftelike huurkontrak met 'n derde party, Africa Skills Village Training and Management Services (Edms) Bpk (hierinlater na verwys as "Africa Skills Village"),

aangegaan ingevolge waarvan die perseel vir die tydperk 1 Januarie 2008 tot 31 Desember 2008 aan Africa Skills Village verhuur word. Die huurkontrak bevat ook 'n opsie ter verlenging van die kontrak vir 'n verdere maksimum tydperk van ses jaar.

Hierdie nuwe huurder sal voortaan opleidingsfasiliteite by die perseel verskaf. Dit blyk dat Africa Skills Village 'n opleidingsentrum op die perseel sal bestuur deur ooreenkomste met diensverskaffers aan te gaan ten einde opleiding aan studente van voorheen agtergeblewe

gemeenskappe te verskaf. Respondent sal ook as diensverskaffer in aanmerking kom om opleidingsdienste in oorleg met die bestuur van Africa Skills Village, by die perseel te verskaf.

Uit hoofde van die voorafgaande is dit duidelik dat Respondent aan die hand van algemene kontraktuele beginsels, geen reg het om die eiendom te okkupeer of vir Vi toegewing te vra vir Yi verlengde tydperk om die perseel te ontruim nie. Respondent is vir bykans ft jaar reeds bewus van Applikante se houding dat die huurkontrak geen geldige opsie bevat het wat deur Respondent uitgeoefen kon word nie en dat Respondent die perseel op 31 Desember 2007 sou moes ontruim.

Desnieteenstaande het Respondent voet by stuk gehou en in September 2007 gepoog om die opsie, wat klaarblyklik ongeldig is weens die afwesigheid van ft ooreengekome huurbedrag uit te oefen. Dit het tot gevolg gehad dat Africa Skills Village wat ft kontraktuele reg het om die perseel te okkupeer, van hierdie reg ontnem word. Dit hou uiteraard ook nadelige finansiële gevolge vir Applikante en hierdie nuwe huurder in.

Mnr. Joubert het verder betoog dat ek in my besluitneming die belange van Respondent se ongeveer 110 studente in ag moet neem. Hy het dan ook gewys op ft versoekskrif van studente wat by die stukke aangeheg is, asook die wense van raadslede van Respondent, meeste van wie gemeenskapsleiers is.

Dit is na my mening wel gepas om die belange van Respondent se studente, al is hulle nie partye tot hierdie geding nie, in ag te neem. Suid-Afrika het met die aanvaarding van die huidige Grondwet ft nuwe staatsregtelike bedeling betree. Soos dit gestel word in die aanhef, het die Grondwet en in besonder die verskanste basiese menseregte vervat in hoofstuk 2 daarvan, ten doel omr onder andere, te verseker dat die vergrype van die verlede nie weer herhaal sal word nie.

Ons is almal bewus daarvan dat diskriminasie op onderwysgebied een van die ernstigste vergrype van die verlede daargestel het en behoort ons hoewe te waak teen enige herhaling daarvan in ons huidige bestel. Artikel 29 van die Grondwet bepaal dat elke burger die reg op basiese onderwys, ook volwasse onderrig, het. Dit volg dus na my mening dat ek steeds by die beoordelmg van hierdie aansoek die voormelde bepalinge van die Grondwet asook die gees, strekking en doelstellings van die Grondwet, voor oë moet hou.

Dit beteken na my oordeel dat ek selfs in hierdie privaat-regtelike geding waartoe die studente nie partye is nie, ook hulle belange as een van die faktore wat oorweeg moet word in ag moet neem.

Uiteraard moet elke saak en dus ook hierdie aansoek, op sy eie besondere meriete beoordeel word. Die belangrikste aspek wat by die oorweging van die studente se belange opval, is dat hierdie nie 'n geval is waar agtergeblewe studente se reg op onderrig hulle goedsmoeds ontnem gaan word nie.

Soos reeds gemeld, word Respondent vervang met Africa Skills Village wat die onderrig van studente by die betrokke perseel gaan fasiliteer en bestuur. Uiteraard kon hierdie instansie tot op hede nog nie sy opleiding van studente implementeer nie weens die onregmatige okkupasie van die perseel deur Respondent.

Vir hierdie rede gaan Respondent se kritiek oor die nie-gereedheid van Africa Skills Village, dus nie op nie. Anders gestei, indien

Respondent die perseel tydig ontruim het soos dit kontraktueel verplig was om te doen, sou Africa Skills Village nou waarskynlik

reeds gereed gewees het om opleiding te verskaf.

In 'n skrywe van Applikante aan Respondent is Respondent reeds in Desember 2006 meegedeel dat Applikante oorweeg om hulle verbintenisse

met die perseel en die opleiding van agtergeblewe studente op 'n gesonder sakegrondslag te plaas. Deur die opleiding op hierdie wyse deur midde van 'n fasiliteerder soos Africa Skills Village te behartig, word beoog om die getal studente wat opgelei kan word drasties te vermeerder.

Daar is dan ook deur Applikante voorgestel dat Respondent een van die dienstevoorsieners kan wees. Dit het Respondent rite geval nie, waarskynlik omdat Respondent nie begerig was om beheer van die opleidingsinstansies prys te gee nie.

In skrywe van Applikante se prokureurs gedateer 12 Desember 2007, is Respondent weereens versoek om die perseel teen 31 Desember 2007 te ontruim sodat Africa Skills Village die opleidingsentrum aldaar vanaf Januarie 2008 kon bestuur. In die slotparagraaf van die skrywe word die volgende uitnodiging aan Respondent gerig:

"Dit is ons instruksies dat dit u vrystaan om deel te neem aan die opleidingsprogramme en verder sal studente wat reeds aan die opleidingsentrum studeer en wie se kursusse eers in April 2008 voltooi word steeds deur die opleidingsentrum voltooi word." Hierdie aanbod het dus voor oë gehad dat die nadelige gevolge vir sekere van Respondent se studente beperk kon word.

Weereens egter was Respondent nie bereid om positief hierop te reageer nie en het sy onregmatige okkupasie van die perseel voortgesit. Hierdie aanbod van Applikante, ten einde die ongerief vir Respondent se studente te beperk, bly steeds staan.

Ek aarwaar dat, desnieteenstaande, die ontruiming van die perseel deur Respondent steeds nadele vir Respondent se studente mag inhou. Ek is egter van oordeel dat sodanige nadeel waarskynlik bloot op die korttermyn sal wees en dat die gemeenskap en voornemende studente op die langer termyn waarskynlik meer baat gaan vind by die bedryf van die sentrum kragtens die nuwe bestel.

Soos reeds gemeld kan Respondent as diensteverskaffer ook deel van die nuwe bestel wees. Dit lyk egter vir my dat Respondent se teenkanting nie noodwendig gegrond word op die belange van sy studente nie, maar in hoofsaak op die wens om die bestuur van die betrokke sentrum by hierdie perseel te behou.

Indien gelet word op die belange van Applikante en Africa Skills Village, asook Africa Skills Village se voornemende studente, is daar by my geen twyfe, vir die redes reeds aangevoer, dat nieteenstaande die moontlike korttermyn benadeling wat dit vir Respondent se huidige studente mag inhou, dit reg en billik sal wees om die spoedige ontruiming van die perseel deur Respondent te gelas. Daardeur behoort Africa Skills Village in staat gestel te word om so spoedig doenlik sy bedrywighede van stapel te stuur.

Die onregmatige inbreukmaking wat 'n verlengde tydperk vir ontruiming deur Respondent, vir Applikante en Africa Skills Village en sy voornemende studente tot gevolg sal he, is na my mening in die omstandighede van hierdie saak nie geregverdig nie. Onm id dellike

ontruiming sal egter nie prakties moontlik wees nie, aangesien ft groot hoeveelheid toerusting deur Respondent verwyder moet word, ft Billike tyd behoort daarvoor toegelaat te word.

Ten slotte moet ek net kortliks verwys na 'n verdere aspek wat op die stukke na vore getree het. Dit hang saam met Yi skrywe van Eskom gedateer 24 Januarie 2008 wat as "WH13n aangeheg Js by Respondent se Opponerende Eedsverklaring. Dit is gerig aan Respondent se prokureurs insake die onderhawige aansoek en lees as volg:

"You are herewith mandated to submit this document for the abovementioned case. We, Eskom, request that the court's consideration of the situation with South Cape College occupying the Skills Centre in Thembaletu, not be finalized until Eskom has had the opportunity to intervene as a party in the application. Eskom needs an opportunity to complete their investigation of the matter before responding."

Die skrywe is waarskynlik die gevolg van sekere bewerings wat deur Respondent in die beantwoordende eedsverklaring gemaak is, ten

aansien van die wysiging van die Trustakte wat die totstandkoming van die Applikant-trust tot gevolg gehad het. Eskom was die oprigter van die Applikant-trust en het die oorspronklike trustakte die doelstelling van die trust geformuleer as om onroerende eiendom te bekom vir die voordeel van Respondent se voorganger en uiteraard ook daarna vir Respondent as opvolger in regte van sy voorganger.

In die gewysigde trustakte gedateer 26 Junie 2006 is die doelstelling van Applikant gewysig om as volg te lees:

"The Sole object of the trust is to acquire, hold and administer property in order to facilitate the training and development of people to a level of competence acceptable to trade and industry."

Hierdie wysiging het uiteraard aan Applikante die magtiging verleen om die betrokke perseel aan 'n derde party, soos Africa Skills Village, te verhuur.

Aan die hand hiervan is dit in die Opponerende Eedsverklaring gesuggereer dat Eskom nie, soos vereis deur klousule 11 van die oorspronklike

trustakte, toegestem het tot hierdie wysiging nie. Sn repliek is hierdie bewering of suggestie heftig deur

Applikante ontken, wat verder aanvoer dat we! aan die vereistes vir die nodige wysiging voldoen is.

Ex facie die gewysigde trustakte, blyk dit ook dat al die Applikante tot die wysiging toegestem het en dat Eskom se gemagtigde verteenwoordiger,

ene T J Nortje, ook toegestem het tot die wysiging deur tesame met al die Appfikante, die gewysigde trustakte te onderteken. Ek mag meld dat gemelde Nortje dieselfde persoon is wat Eskom verteenwoordig het by die verlyding van die oorspronklike trustakte.

Mnr. Joubert, namens Respondent, was ook nie in staat om enige feitelike grondslag voor die hot te plaas wat as basis kon dien vir die voormelde suggestie nie. Daarbenewens het Eskom ook nie dit goed gedink om 'n regsverteenwoordiger opdrag te gee om te verskyn en enige moontlike belange van Eskom wat geraak mag word, te beskerm nie. Daar was dus na my mening geen basis waarop Yi verdere geleentheid aan Respondent of Eskom verleen moes word om hierdie, op die oog af ongesubstansieerde suggestie, verder te ondersoek nie.

In die vooropstelling is Applikante geregtig op die aangevraagde regshulp. Ek is egter van voorneme om die inwerkingtreding van die bevel vir 'n tydperk van 10 dae uit te stel ten einde Respondent die nodige geleentheid te bied om sy toerusting van die perseel te verwyder. Applikante as suksesvolle party is uiteraard ook op hulle koste geregtig. Bygevolg word die volgende bevel gemaak:

Respondent word gelas om teen nie later as 16h00 op Donderdag, 7 Februarie 2008 die eiendom van South Cape Skills Training Centre Trust ("die trust"), te wete erwe 541 en 1661, George (voorheen bekend as erf 537, George) en ook bekend as die "Skills Training Village" gelee te Ntakastraat, Thembaletu, George, te ontruim en die vry en ongestoorde besit en okkupasie daarvan aan die trust te gee, by versuim waarvan die balju van George gemagtig en gelas word om Respondent en enige persoon wat voorgee die gemelde eiendom te besit of te okkupeer uit hoofde van enige aanspraak van Respondent op die eiendom, van die perseel te verwyder en uit te sit, tesame met Respondent en sodanige ander persoon of persone se eiendom en besittings.

Respondent word gelas om applikante se regskoste te betaal

FOURIE, R

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/ZAWCHC/2008/128.html>

CASE PAGE <https://chat.esheria.ai/case-law/south-africa/van-niekerk-no-and-anders-v-south-unknown-topic-awchc-2008--6a3ea5183b1caa912980ecda>

Prepared on 14 October 2026 · Esheria