

Sekere persoonlike/private besonderhede van partye of getuies in die dokument is geredigeer in ooreenstemming met die wet en [SAFLII se beleid](#).

**DIE GAUTENG AFDELING VAN DIE HOOGGEREGSHOF,
PRETORIA**

Saak nr: 30976/2015

6/9/2016

Rapporteerbaar: Nee

Van belang vir ander regters: Nee

Hersien

In die saak tussen:

M E SYMES N.O.

Applikant

en

S J DU PREEZ

Eerste Respondent

Z P HAZELH URST

Tweede Respondent

CITY OF TSHWAN E

M ETROPOLITAN M UNICIPALITY

Derde Respondent

UITSPRAAK

J W LOUW, R

[1] Die applikant is die aangestelde besigheidsreddingpraktisyn van CarinavectInvestments (Edms) Bpk ("die maatskappy"). Die applikant doen aansoek vir

die uitsetting van die eerste en tweede respondente, na wie ek hierna gesamentlik verwys as die respondente, uit die eiendom bekend as erf [...], Faerie Glen, Pretoria. Die eiendom is geregistreer op die naam van die maatskappy. Die eerste respondent is die enigste aandeelhouer van die maatskappy en die tweede respondent is 'n direkteur van die maatskappy. Die applikant beweer dat die tweede respondent 'n vriendin van die eerste respondent is. Die bewering word nie ontken nie. Die aansoek is geloods ooreenkomstig die bepalings van artikels 4 en 5 van die Wet op Voorkoming van Onregmatige Uitsetting en Okkupasie van Grond 19 van 1998 ("die PIE Wet").

[2] Die respondente okkupeer die eiendom uit hoofde van 'n koopkontrak wat die eerste respondent met die Balju, Pretoria Oos ("die balju") gesluit het na aanleiding van 'n veiling van die eiendom wat in opdrag van die applikant deur die balju gehou is op 27 Augustus 2014. Die eiendom sou oorspronklik op 28 Mei 2014 deur die balju in eksekusie verkoop word uit hoofde van 'n vonnis wat ten gunste van die verbandhouer oor die eiendom toegestaan is. Die maatskappy is egter die dag voor die beplande veiling deur die tweede respondent by wyse van 'n spesiale besluit in besigheidsredding geplaas. Die applikant is daarna, op 11 Junie 2014, as besigheidsreddingpraktisyn aangestel.

[3] Ten tye van die aanvaarding van die besigheidsreddingsplan op 25 Julie 2014, het die eerste respondent die eiendom van die maatskappy gehuur ingevolge 'n skriftelike huurkontrak. Die besigheidsreddingsplan het bepaal dat indien 'n aanvaarbare aanbod vir die koop van die eiendom, wat die huurkontrak sou insluit, nie binne 5 dae gemaak word nie, aansoek op 'n dringende basis gedoen sou word vir die kansellasië van die huurkontrak. Sodanige aanbod is nie ontvang nie en die eerste respondent het ook versuim om die huurgeld vir die eiendom stiptelik te betaal. 'n Bevel is op 19 Augustus 2014 op aansoek van die applikant deur hierdie hof toegestaan ingevolge waarvan die huurkontrak gekanselleer is met effek vanaf 30 September 2014. Die eerste respondent is gelas om die koste van die aansoek te betaal.

[4] In opvolging van die kansellasië van die huurkontrak, het die applikant ooreenkomstig die besigheidsreddingsplan reelings getref om die eiendom op 'n openbare veiling te verkoop. Aangesien die balju reeds voorheen met die aangeleentheid gemoeid was, is die veiling deur die applikant aan die balju toevertrou.

Die eerste respondent het op die veiling gebid en die hoogste bod is op horn toegeslaan. Hy het die verkoopsvoorwaardes onderteken en die verlangde deposito betaal.

[5] Die skuldoorsaak waarop die applikant vir die uitsetting van die respondente uit die eiendom steun, is dat die ooreenkoms gekanselleer is. Die respondent voer aan dat die ooreenkoms steeds geldig is.

[6] Klousule 6 van die verkoopvoorwaardes wat deur die eerste respondent onderteken is bepaal dat die koper 'n nie-terugbetaalbare deposito van 10% van die koopprijs moet betaal en dat die balans van die koopprijs betaalbaar is teen registrasie van transport en verseker moet word deur 'n bank waarborg wat deur die aplikant goedgekeur moet word, welke waarborg binne 20 dae na datum van die verkoping aan die balju verskaf moet word. Klousule 7 bepaal dat indien die koper versuim om enige van sy verpligtinge ingevolge die verkoopvoorwaardes na te kom, die koop deur die applikant gekanselleer mag word *"on the report of the sheriff after due notice to the purchaser"*.

[7] Die applikant voer aan dat die verlangde waarborg gelewer moes gewees het binne 20 kalenderdae vanaf die verkoopdatum, synde voor op op 16 September 2014. Dit is gemeensaak dat dit nie gebeur het nie. Die applikant is op 17 September deur die eerste respondent telefonies meegedeel dat hy nie van voorneme was om met die kooptransaksie voort te gaan nie. Die applikant het horn toe meegedeel dat die tydperk vir die lewering van 'n waarborg uitgeloop het en dat hy moes kennis neem dat die ooreenkoms in elk geval gekanselleer gaan word indien die waarborg nie onmiddellik gelewer word nie. Op 18 September 2014 het die applikant deur middel van sy regsverteenwoordigers 'n brief aan die eerste respondent gerig waarin die ooreenkoms gekanselleer is. Die eerste respondent het op dieselfde dag per e-pos aan die applikant gereageer waarin hy die volgende se:

1. *I submit not to proceed with the purchase of Erf [...] Faerie Glen (the Property).*
2. *I will rather apply the bank facility to settle the claim of Bridging Finance on behalf of Carinavect".*

[8] Die eerste respondent voer in sy beantwoordende verklaring aan dat die 20 dae

hofdae, en nie kalenderdae nie, is aangesien die veiling 'n eksekusieveiling was en die aantal dae wat gestipuleer is ingevolge die Eenvormige Hofreels as hofdae gereken moet word. Hy voer gevolglik aan dat die waarborg eers teen 25 Augustus 2014 gelewer moes word. Dit is gemeensaak dat die waarborg ook nie teen daardie datum gelewer is nie.

[9] Daar is nie enige meriete in hierdie argument nie. In die eerste plek was die veiling nie 'n eksekusieveiling nie. Dit was 'n openbare veiling wat toevallig deur die balju gehou is omdat die applikant so besluit het. Tweedens, word dit in die aanhef tot die verkoopvoorwaardes gestipuleer dat die eiendom opgeveil word in ooreenstemming met die besigheidsreddingsplan. Die besigheidsreddingsplan is deur die eerste respondent onderteken namens 'n konkurrente skuldeiser, Piervest Equity Fund (Edms) Bpk. Daar is nie met hierdie argument deur die respondente se advokaat tydens betoog volhard nie. Wat wel betoog is, is dat die *"report"* van die balju aan die applikant dat die waarborg nie betyds gelewer is nie, op skrif moes gewees het. Hierdie argument is ook sander meriete. Daar is geen so 'n vereiste in die verkoopvoorwaardes nie.

[10] Dit volg uit die voorgaande dat die applikant die kooppooreenkoms behoorlik gekanselleer het as gevolg van die eerste respondent se versuim om betyds die verlangde waarborg te lewer.

[11] Op 26 September 2014 skryf die eerste respondent 'n verdere e-pos aan die applikant waarin hy die volgende se:

"Die balju het my etlike dae gelede geskakel en bevestig dat die 21 dae vir lewering van waarborge teen Vrydag 26 September verstryk, synde 21 hofdae na veiling soos per veilingvoorwaardes, en ook bevestig dat die balju jou prokureur ook aldus ingelig het. Jy sat ook onthou dat ek Jou 'n dag voor die veiling gewys het op hierdie '21 dae bepaling'.

Die balju (welke in beheer is en was van die verkoop van die eiendom) bevestig dat die kooppooreenkoms tussen my en Carinavect Investments (Pty) Ltd ('die Kooppooreenkoms') steeds in esse is op datum van hierdie epos-skrywe.

Jou kennisgeweing ter kansellasië van die verkoping en 'aanvaarding van 'n ander aanbod' konstitueer repudiasie van die Kooppooreenkoms.

Ek aanvaar hiermee jou repudiasie van die Koopooreenkoms, en behou my regte voor in hierdie aangeleentheid."

[12] Afgesien daarvan dat die veilingvoorwaardes bepaal dat die waarborg binne 20 dae, en nie 21 dae nie, gelewer moet word, is die inhoud van hierdie e-pos in stryd met die eerste respondent se vorige e- pos waarin hy te kenne gegee het dat hy nie met die ooreenkoms wil voortgaan nie en, by noodwendige implikasie, dat hy nie die verlangde waarborg gaan f ewer nie. Maar selfs indien aanvaar sou word dat die ooreenkoms nog *in esse* was op 26 September 2014 en dat die applikant die ooreenkoms deur haar kansellasielkennisgewing gerepudieer het soos deur die eerste respondent aangevoer, het die eerste respondent uitdruklik sodanige repudiasie aanvaar. Op die eerste respondent se eie weerga we het die ooreenkoms dus tot 'n einde gekom en het die respondente gevolglik geen reg om die eiendom te okkupeer nie.

[13] In sy beantwoordende verklaring ontken die eerste respondent dat hy in sy e-pos van 26 September 2014 die applikant se beweerde repudiasie aanvaar het. Hy se: *"I (1st Respondent) submitted that I accept that she repudiates the agreement but I reserved my rights in regard to Applicant's repudiation"*. Die eerste respondent se in sy beantwoordende verklaring dat hy 'n advokaat van hierdie hof is. Hy verstaan klaarblyklik die konsepte van repudiasie en aanvaarding van repudiasie. Sy ontkenning in die beantwoordende verklaring dat hy die applikant se beweerde repudiasie aanvaar het en sy verdraaiing van die ondubbelsinnige bewoording van sy e-pos is, indien nie oneerlik nie, uiters opportunisties. Dit is 'n deursigtige paging om weg te kom van die feit dat die ooreenkoms op sy eie weerga we beeindig is.

[14] Dit blyk dus dat op sowel die applikant as die eerste respondent se weergawe die koopoooreenkoms tot 'n einde gekom het. Daar is dus geen basis waarop die eerste respondent kon gedink het dat hy en die tweede respondent geregtig is om steeds die eiendom te bly okkupeer nie. Dit is namens die applikant betoog dat die eerste respondent se optrede en die standpunt deur horn ingeneem in sy beantwoordende verklaring *ma/a fide* is en dat hy misbruik maak van die PIE Wet. Ek stem saam met hierdie submissies.

[15]In die lig van die voorgaande, word 'n bevel verleen ingevolge bedes 1, 2, 3, 4 en 5

van die kennisgewing van mosie.