

IN DIE NOORD GAUTENG HOE HOF,
PRETORIA (REPUBLIEK VAN SUID-AFRIKA)

SAAK No. 12557/2012

DUTAM:06/06/2012

In die saak van:

ERF 2292, HIGHVELD X 12 BELEGGINGS BK
en

Applikant

STOCKSTORIES 15 BK

Eerste Respondent

ARNO PAUL BRANDT

Tweede Respondent

UITSPRAAK

Van der Byl, Wn. R:-

[1] In hierdie saak verlang die Applikant 'n bevel, benewensdiegewone kostebevel, ingevolge waarvan die Respondente, tesame met alle persone wat deur hulle die besigheidsperseel gelee te Winkels 2 en 3 Highveld Sentrum, hoek van Logan en Charles de Gaulle Singel, Highveld Uitbreiding 12, Centurion ("die perseer"), gelas word om die perseel te ontruim.

[2] Die Applikant is 'n Beslote Korporasie en die eienaar van die perseel.

Die Eerste Respondent, 'n Beslote Korporasie, verteenwoordig deur die Tweede Respondent, het op 21 Mei 2009 'n huurkontrak vir die huur van die perseel met die Applikant gesluit.

[3] Ingevolge klousule 2.1 van die huurkontrak duur die huur vir 'n minimum tydperk van 24 maande wat op 1 April 2009 'n aanvang neem en op 31 Maart 2011 ten einde loop.

[4] Klousule 3.1 en 3.2 van die huurkontrak lees soos volg:

"3.1 Enige party sal geregtig wees om met 3 (Drie) maande vooraf skriftelike kennisgewing die huurkontrak op te se op voorwaarde egter dat sodanige kennisgewing nie gegee mag word gedurende die eerste 21 maande nie.

3.2 Indien geen party die skriftelike kennisgewing soos beoog in paragraaf 3.1 op die voorgeskrewe tydstop gee nie, sal die huurkontrak voortgesit word vir 'n onbepaalde periode onderhewig aan die voorwaardes hierin vervat, op voorwaarde steeds dat enige party dit daarna kan beeindig deur die 3 (drie) maande kennisgewing te gee".

[5] Dit blyk gemenesaak te wees dat die Eerste Respondent sedert September 2011 versuim het om die ooreengekome huur te betaal nie.

[6] Op 13 Oktober 2011 het die Applikant die Eerste Respondent ingevolge klousule 3.1 van die huurkontrak kennis van die beeindiging van die huurkontrak gegee en die Eerste Respondent tot 31 Januarie 2012 tyd gegee om die perseel te ontruim.

[7] Die Eerste Respondent het egter versuim om die perseel aldus te ontruim waarop die Applikant hierdie aansoek teen die Respondent geloods het.

[8] Dit blyk die Respondente se saak te wees -

(a) in limine, dat, vanwee die feit dat die Applikant op 11 November 2011 dagvaarding teen die Respondente vir betaling van agterstallige huur en uitsetting van die Respondente uitgereik het, daar reeds en steeds hangende litigasie tussen die partye is ("lis alibi pendens")]

(b) dat nadat die huidige huurkontrak tussen de partye op 31 Maart 2011 verstryk het daar 'n nuwe ooreenkoms vir 'n verdere tydperk van vyf jaar tussen die partye tot stand gekom het op voorwaarde dat die Eerste Respondent sekere betalings maak (wat die Eerste Respondent ook gedoen het deur gedurende Mei 2011 R20 000, gedurende Julie 2011 R30 000 en gedurende Augustus 2011 R100 000 te betaal);

(d) dat die Applikante gevolglik nie geregtig is om die huurkontrak te beeindig alvorens daar ooreenkomstig klousule 3.1 eers 57 maande verloop het nie.

[9] In die hoofde van argument wat ten behoeve van die Respondente voorgele is, was dit ook aangevoer dat die huurkontrak ingevolge klousule 3.2 ingevolge waarvan, so word dit aangevoer, "automatically became renewed in perpetuity" geen regsrag het nie.

[10] Ek handel vervolgens met elkeen van hierdie verwere:-

[11] Eerstens die in limine verweer van lis alibi pendens

[12] Die tersaaklike regsposisie van hierdie verweer word soos volg in Herbststein en Van Winsen in hul werk "The Civil Practice of the Supreme Court of South Africa" 5de druk, op p. 311 uiteengesit:

"The requisites of a plea of *lis pendens* are the same with regard to the person, cause of action and subject matter as those of a plea of *res judicata*, which, in turn, are that the two actions must have been between the same parties or their successors in title, concerning the same subject-matter and founded upon the same cause of complaint".

[13] Na my oordeel kan hierdie verweer om die een of die ander van twee redes nie slaag nie.

[14] In die eerste plek verskil die skuldoorsake in die hangende saak en hierdie aansoek van mekaar. In hierdie aansoek eis die Applikant die Eerste Respondent se uitsetting op grond van die beeindiging van die huurkontrak ingevolge klousule 3.1 van die huurkontrak, terwyl die skuldoorsaak in die hangende geding gegrond is op die Eerste Respondent se kontrakbreuk, soos beoog in klousule 22 van die huurkontrak, deurdat hy nie die ooreengekome huur betaal het nie wat ewe-eens sy uitsetting tot gevolg het.

[15] In die tweede plek is hierdie 'n geval waar die Eerste Respondent sedert September 2011 die perseel okkupeer sonder dat hy enige huur ingevolge die huurkontrak aan die Applikant betaal het. Na my oordeel is dit 'n geval waar hierdie aansoek op grond van oorwegings van gerief en billikheid toegelaat behoort te word om voorkeur bo die hangende saak te kry (Van As v Appollus 1993 (1) SA 606(C), 610D-F, Janse van Rensburg and Others NNO v Steenkamp and Another; Janse van Rensburg and Others NNO v Myburgh and Others 2010 (1) SA 649 (SCA), 663D, para [35]).

[16] By die uitoefening van my diskresie hou ek voor oë dat dit die Eerste Respondent se saak is dat hy geen huur sedert September 2011 betaal het nie omrede daar sekere

oorverhalings deur die Applikant is (oorkonde p, 44, para 35). Ingevolge klousule 22.4 van die huurkontrak blyk hy nie geregtig te wees om betaling van huurgeld in daardie omstandighede terug te hou nie. Die vraag of daar enige sodanige oorverhalings plaasgevind het, is 'n aangeleentheid wat in die hangende uitgepluis kan word.

[17] Gevolglik is ek nie bereid om die Respondente se verweer van lis alibi pendens te handhaaf nie.

[18] Dit bring my by die Respondente se verweer op die meriete.

[19] Tweedens, die beweerde totstandkoming en bestaan van 'n nuwe huurkontrak.

[20] Soos ek reeds aangetoon het, is dit die Respondente se saak dat nadat die huurkontrak op 31 Maart 2011 verstryk het, die Tweede Verweerder gedurende Mei 2011 meegedeel is (wat ten behoeve van die Applikant bevestig is) dat die Eerste Respondent vir 'n verdere tydperk op dieselfde terme as die huidige huurkontrak in die perseel kan aanbly mits hy sekere betalings maak (wat hy dan ook, soos ek reeds aangetoon het, gedurende Mei 2011, Julie 2011 en Augustus 2011 gedoen is (oorkonde pp. 38 tot 41, paras 10 tot 24).

[21] Hierdie bewerings word heftig deur die Applikant ontken (oorkonde pp. 64 tot 72, paras 6 tot 22).

[22] Volgens die Applikant het die huurkontrak bloot ingevolge klousule 3.2 van die huurkontrak voortgeduur en het die Applikant tot 13 Oktober 2011 geen kennis van beëindiging daarvan gegee nie. Die gesprek waarna die Respondente verwys wat in Mei

2011 plaasgevind het, het bloot ten doel gehad om die probleem van die agterstallige huur aan te spreek.

[23] Die Respondente se bewerings dat 'n nuwe kontrak tot stand gekom het, is na my oordeel, enersyds, op die waarskynlikhede ongeloofwaardig en, andersyds, strydig met die kontraktuele bepalinge vervat in die huurkontrak.

[24] Die bewerings is ongeloofwaardig en onwaarskynlik as daar gelet word op die bepalinge van klousule 3.1 van die huurkontrak wat voorsiening maak vir die voortsetting van die ooreenkoms tot tyd en wyl dit ingevolge klousule 3.2 beëindig word. Dit is gemenesaak dat die huurkontrak nie beëindig is alvorens dit by kennisgewing op 13 Oktober 2011 beëindig is nie. Daar is gevolglik geen grondslag vir die aangaan van 'n nuwe ooreenkoms nie en is boonop onwaarskynlik gesien die feit dat daar ernstige probleme tussen die partye oor agterstallige huurgelde bestaan het.

[25] Die Respondente se verweer is ook in stryd met die bepalinge van klousule 23 van die huurkontrak wat soos volg lees:

"Geen ooreenkoms strydig met die voorwaardes van hierdie kontrak is bindend op die partye nie tensy dit op skrif gestel en onderteken is deur die partye hiertoe en geen tegemoetkoming of uitstel deur die verhuurder aan die huurder verleen benadeel op enige wyse die verhuurder se regte hierkragtens afskep nuwe regte nie. Die verhuurder is nie gebonde aan of aanspreeklik met betrekking tot enige voorstelle gemaak, anders as wat vervat is in hierdie ooreenkoms nie."

[26] Die sogenaamde nuwe ooreenkoms waarop die Respondente steun, is nie net in stryd met klousule 3.1 van die huurkontrak, maar word ook weerspreek deur die Applikant se optrede toe hy op 13 Oktober 2011 die bestaande huurkontrak beeindig het.

[27] Wat betref die submissie dat die huurkontrak ingevolge klousule 3.2 'n sogenaamde huur¹¹ in perpetuity' is, blyk dit by wyse van argument in die Respondente se hoofde van argument die submissie te wees dat vir sover die huurkontrak ingevolge die klousule "voortgesit word vir (n onbepaalde periode" en dit sodoende 'n huur "forever" is.

[28] Hierdie submissie wat nie in die stukke geopper is nie en wat nie met erns in argument op gesteun is nie, is na my oordeel op die bewoording van die klousule, gelees in sy volle omvang en op gevestigde gesag klaarblyklik verkeerd.

[29] Wanneer die klousule in volle samehang gelees word, is dit duidelik dat die frase onderworpe is aan die voorwaardes wat in die huurkontrak vervat is ingevolge waarvan enige party dit met drie maande kennisgewing kan beeindig.

[30] Wat die gevestigde gesag betref, is 'n huurkontrak wat gesluit is vir solank dit die huurder of die verhuurder behaag, nie vir ewig geld nie (Ebrahim v Pretoria Stadsraad 1980 (4) SA 10 (T) op 14B; Maphango v Aengus Lifestyle Properties (Pty) Ltd 2011 (5) SA 19 (SCA) op 22G, para [7], 26D, para [21] en 29J, para [28])

[31] In die vooropstelling is ek tevrede dat die Applikant 'n behoorlike saak uitgemaak het vir die regshulp wat in die Kennisgewing van Mosie aangevra word.

[32] In die omstandighede word die volgende bevel gemaak:-

1. DAT die Eerste Respondent gelas word om, tesame met alle persone wat deur horn die besigheidsperseel gelee te Winkels 2 en 3 Highveld Sentrum, hoek van Logan en Charles de Gaulle Singel, Highveld Uitbreiding 12, Centurion ("die perseer) okkupeer, voor of op 1 Julie 2012 of die later datum wat die Applikant in sy uitsluitlike diskresie bepaal, te ontruim.
2. DAT, indien die Eerste Respondent of enige van genoemde ander persone sou versuim om die perseel te ontruim soos in paragraaf 1 vermeld, die Balju gemagtig word om die Eerste Respondent en die ander persone vermeld in paragraaf 1, so gou doenlik na 1 Julie 2012 (of die verdere datum wat die Applikant toelaat) vanaf die perseel uit te sit.
3. DAT die Eerste Respondent gelas word om die koste van hierdie aansoek te betaal.

P C VAN DER BYL

WAARNEMENDE REGTER VAN DIE HOE HOF

Namens die Applikant: ADV S MENTZ

In opdrag van: CHRISTO BEKKER ING

Maraistraat 147 Brooklyn

PRETORIA

Verw: C Bekker/AD/H00545 Tel: 012 346 6220

Namens die Respondente: ADV W WANNENBURG

In opdrag van: OTTO KRAUSE ING

Verw: Marhus du Toit/mvw/MAT7041 Tel: 011 675 2881

p/a BARES BASSON PROKUREURS

Woltemadegebou,

Grondvloer Paul Krugerstraat 118

PRETORIA

Verw: Jako Basson

Datum aangehoor: 4 Junie 2012

Datum uitspraak gelewer: 6 Junie 2012