

IN DIE HOOGGEREGSHOF VAN SUID-AFRIKA
(OOSTELIKE RONDGAANDE PLAASLIKE AFDELING)

SAAKNUMMER:

316/2008

5 DATUM:

28 JANUARIE 2008

In die saak tussen

S I VAN NIEKERK NO EN 3 ANDER

Applikante

en

SOUTH CAPE COLLEGE

Respondent

10

UITSPRAAK

FOURIE, R:

15

Hierdie is 'n dringende aansoek wat op rondgang aangehoor is.
Weens die stand van die rol 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 trustee van 'n *inter vivos* trust, vra vir die
uitsetting van Respondent van sekere persele in Thembaletu,
25 George, wat dien as een van die agt kampusse waar

Respondent onderrig gee aan studente van voorheen agtergeblewe gemeenskappe.

5 Applikante 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
10 geldiglik uitgeoefen is, is die partye dit eens dat daar geen geldige uitoefening van 'n 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
15 Respondent se studente, 'n 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.

20

Mnr Joubert het my ook versoek om op die geskiedenis van die verhouding tussen die partye te let wat toon dat Applikante ingevolge die oorspronklike trustakte ter stigting van die Trust, vir ongeveer die afgelope 10 jaar die perseel aan Respondent

besikbaar gestel het vir die opleiding van agtergeblewe studente.

5 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 'n verdere tydperk van 10 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.

15 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 20 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 meriete in hierdie aanspraak van Respondent nie en word dit dan ook nou so toegegee deur Respondent.

5 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 10 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 15 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 20 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 25 het om die eiendom te okkupeer of vir 'n toewyding te vra vir 'n

verlengde tydperk om die perseel te ontruim nie. Respondent is vir bykans 'n 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

5 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 'n ooreengekome

10 huurbedrag, uit te oefen. Dit het tot gevolg gehad dat Africa Skills Village wat 'n 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.

15

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 'n versoekskrif van studente wat by die stukke aangeheg is, asook die wense van raadslede

20 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

25 Grondwet 'n 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 om, onder andere, te verseker dat die vergrype van die verlede nie weer herhaal sal word nie.

5

Ons is almal bewus daarvan dat diskriminasie op onderwysgebied een van die ernstigste vergrype van die verlede daargestel het en behoort ons howe 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 beoordeling van hierdie aansoek die voormelde bepalings van die Grondwet asook die gees, strekking en doelstellings van die Grondwet, voor oë moet hou.

15

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.

20

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

5 perseel deur Respondent.

Vir hierdie rede gaan Respondent se kritiek oor die nie-gereedheid van Africa Skills Village, dus nie op nie. Anders gestel, indien Respondent die perseel tydig ontruim het soos

10 dit kontrakteel verplig was om te doen, sou Africa Skills Village nou waarskynlik reeds gereed gewees het om opleiding te verskaf.

15 In 'n skrywe van Applikante aan Respondent is Respondent reeds in Desember 2006 meegedeel dat Applikante oorweeg om hulle verbintenis met die perseel en die opleiding van agtergeblewe studente op 'n gesonder sakegrondslag te plaas. Deur die opleiding op hierdie wyse deur middel van 'n

20 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

25 een van die dienstevoorsieners kan wees. Dit het Respondent

nie geval nie, waarskynlik omdat Respondent nie begierig was om beheer van die opleidingsinstansie prys te gee nie.

12 In 'n skrywe van Applikante se prokureurs gedateer 12
5 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:

10 "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
15 opleidingsentrum voltooi word."

Hierdie aanbod het dus voor oë gehad dat die nadelige
gevolge vir sekere van Respondent se studente beperk kon
word.

20 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 aanvaar 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 5 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 10 deel van die nuwe bestel wees. Dit lyk egter vir my dat Respondent se teenkanting nie noodwendig gegronde 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.

15

Indien gelet word op die belange van Applikante en Africa Skills Village, asook Africa Skills Village se voornemende 20 studente, is daar by my geen twyfel, 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 25 doenlik sy bedrywigheide van stapel te stuur.

25

Die onregmatige inbreukmaking wat 'n verlengde tydperk vir ontruiming deur Respondent, vir Applikante en Africa Skills Village en sy voornemende studente tot gevolg sal hê, is na my mening in die omstandighede van hierdie saak nie 5 geregverdig nie. Onmiddellike ontruiming sal egter nie prakties moontlik wees nie, aangesien 'n groot hoeveelheid toerusting deur Respondent verwyder moet word. 'n Billike tyd behoort daarvoor toegelaat te word.

10 Ten slotte moet ek net kortliks verwys na 'n verdere aspek wat op die stukke na vore getree het. Dit hang saam met 'n skrywe van Eskom gedateer 24 Januarie 2008 wat as "WH13" aangeheg is by Respondent se Opponerende Eedsverklaring. Dit is gerig aan Respondent se prokureurs insake die 15 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 20 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 25 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.

10

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. In repliek is hierdie bewering of suggestie heftig deur

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

Ex facie die gewysigde trustakte, blyk dit ook dat al die
5 Applikante tot die wysiging toegestem het en dat Eskom se gemagtigde verteenwoordiger, ene T J Nortjé, ook toegestem het tot die wysiging deur tesame met al die Applikante, die gewysigde trustakte te onderteken. Ek mag meld dat gemelde Nortjé dieselfde persoon is wat Eskom verteenwoordig het by
10 die verlyding van die oorspronklike trustakte.

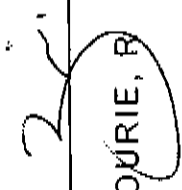
Mnr. Joubert, namens Respondent, was ook nie in staat om enige feitelike grondslag voor die hof te plaas wat as basis kon dien vir die voormelde suggestie nie. Daarbenewens het
15 Eskom ook nie dit goed gedink om 'n regsverteenvoorder opdrag te gee om te verskyn en enige moontlike belange van Eskom wat geraak mag word, te beskerm nie. Daar was dus na my mening geen basis waarop 'n verdere geleentheid aan Respondent of Eskom verleen moes word om hierdie, op die
20 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
25 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:

1. 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" geleë 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.
2. Respondent word gelas om applikante se regskoste te betaal.


FOURIE, R