IN DIE NOORD GAUTENG HOË HOF, PRETORIA

(REPUBLIEK VAN SUID-AFRIKA)

SKRAP WELKE NIE VAN TOEPASSING IS NIE
(1) RAPPORTEERBAAR: JA/NEE.
(2) VAN BELANG VIR ANDER REGTERS: JA/NEE
(3) HERSIEN ✓

1/8/12 .... [signature]
DATUM HANDTEKENING

SAAK No. 12557/2012

1/8/2012

In die saak van:-

STOCKSTORIES 15 BK	Eerste Applikant (Eerste Respondent in verrigtinge *a quo*)
ARNO PAUL BRANDT	Tweede Applikant (Tweede Respondent in verrigtinge *a quo*)

en

ERF 2292, HIGHVELD X 12 BELEGGINGS BK	Respondent (Applikant in verrigtinge *a quo*)

UITSPRAAK: AANSOEK OM VERLOF OM TE APPELLEER

Van der Byl, Wn. R:-

[1] In hierdie saak het ek op 6 Junie 2012, benewens die gewone kostebevel, 'n bevel uitgereik ingevolge waarvan die Eerste Applikant (Eerste Respondent in die verrigtinge *a quo*) gelas is om die besigheidsperseel geleë te Winkels 2 en 3 Highveld Sentrum, hoek van Logan en Charles de Gaulle Singel, Highveld Uitbreiding 12, Centurion ("*die perseel*") voor of op 1 Julie 2012 moet ontruim.

[2] Soos blyk uit 'n Kennisgewing van Aansoek om te Appelleer gedateer 21 Junie

2012 (*"die Kennisgewing")*, verlang die Eerste Applikant verlof om teen die geheel van my uitspraak te appelleer.

[3] Die Kennisgewing bestaan in effek uit twee dele, naamlik -

(a) 'n deel waarin daar aangevoer word dat ek met betrekking tot sekere bevindings uiteengesit in 15 paragrawe fouteer het; en

(b) 'n deel waarin daar aangevoer word dat ek sekere bevindings uiteengesit in 17 paragrawe moes gemaak het.

[4] Dit is opvallend dat geen redes in enige van die paragrawe van die Kennisgewing verstrek word op grond waarvan daar beweer word dat ek fouteer het soos daarin beweer word nie of waarom ek die bevindinge moes gemaak het wat daarin aangedui word nie.

[5] Met betrekking tot die toepassing van Reël 49(1)(b) van die Eenvormige Hofreëls is dit gevestigde reg dat 'n party wat wens teen 'n uitspraak of bevel te appelleer ingevolge die dwingende bepalings van daardie Reël duidelike en bondige redes waarop die aansoek om verlof om te appelleer, gegrond is in sy of haar kennisgewing moet aantoon.

In hierdie verband het die Hof in ***Songomo v Minister of Law and Order 1996 (4) SA 384* (OK)** op ***385I*** soos volg beslis:

> *"It seems to me that, by a parity of reasoning, the grounds of appeal required under Rule 49(1)(b) must similarly be clearly and succinctly set out in clear and unambiguous terms so as to enable the Court and the respondent to be fully and properly informed of the case which the applicant seeks to make out and which the respondent is to meet in opposing the application for leave to appeal.".*

Die Hof gaan dan voort en beslis op ***386B*** dat 'n kennisgewing wat nie aan die vereistes van Reël 49(1)(b) voldoen nie fataal gebrekkig is.

In ***Van der Walt v Abreu 1999 (4) SA 85 (W)*** het die geleerde Regter die vereistes vir 'n geldige kennisgewing van appèl ingevolge Reël 51 van die Landdroshofreëls op ***94E*** soos volg beskryf:

> *"(1) It must specify the details of what is appealed against (ie the particular findings of fact and rulings of law that are to be criticised on appeal as being wrong); and*
> *(2) it must also state the grounds of appeal (ie it must indicate why each finding of fact and ruling of law that is to be to criticised as wrong is said to be wrong, for example because the finding of fact appealed against is inconsistent with some documentary evidence to the contrary; or because it is inconsistent with the oral evidence of one or more witnesses; ....*
> *Only when both of these requirements have been set out in a notice of appeal has a valid ground of appeal been disclosed according to the language of the Rule. ".*

(Sien ook: ***Tzouras v SA Wimpy (Pty) Ltd 1978 (3) SA 204 (W), 205E***).

[6] Soos ek die Kennisgewing lees, is ons heeltemal in die duister gelaat oor wat die presiese redes is waarop elkeen van die sogenaamde gronde in die Kennisgewing gemaak word.

[7] Dit kom my dus voor dat, vir sover geen redes vir die gronde vervat in die Kennisgewing aangevoer word nie, die Kennisgewing inderwaarheid 'n nietigheid is.

[8] Selfs indien ek ten opsigte van my beoordeling van die geldigheid van die Kennisgwing verkeerd is, is ek in elk geval van oordeel dat daar geen goeie gronde is op grond waarvan ek kan oordeel dat 'n ander Hof tot 'n ander gevolgtrekking kan kom nie.

[9] Soos blyk uit my uitspraak, was dit, benewens die punt *in limine* (wat nie nou herhaal word nie) en die submissie aangaande die sogenaamde "*perpetuity*" van die ooreenkoms (wat ook nie herhaal word nie), die Respondent se saak hoofsaaklik daarop gegrond dat daar tussen die partye 'n nuwe ooreenkoms tot stand gekom het.

[10] Nou, soos dit in argument by die aanhoor van hierdie aansoek aangevoer is, is die Applikant se aansoek om verlof primêr gegrond op 'n standpunt dat ek fouteer het deur nie, as 'n regskwessie, bevind het nie dat, gelet veral op klousules 2.1 en 3.1, die voortsetting van die ooreenkoms ook aan die 21 maande beperking vervat in klousule 2.1 onderworpe is en derhalwe nie op 11 Oktober 2011 beëindig kon word nie.

[11] Behalwe vir die feit dat so 'n grond nie deel van paragrawe 1 tot 15 van die Kennisgewing uitmaak nie, is dit op 'n behoorlike vertolking van die ooreenkoms 'n ongegronde vertolking van die ooreenkoms. 'n Behoorlike vertolking van die ooreenkoms is eenvoudig nie vatbaar vir 'n vertolking dat die klaousule 'n voortsetting van die bestaande ooreenkoms beoog wat eenvoudig nie aan die aanvanklike 21

maande tydperk onderworpe kan wees nie. Klousule 3.2 maak dit duidelik dat die voortgesette kontrak met drie maande kennisgewing beëindig kan word.

[12] Na my oordeel is daar, vir die redes wat uit my uitspraak blyk, op enige van die "*gronde*", soos daar in argument daarop uitgewei is, geen vooruitsigte op sukses op appèl is nie.

[13] Wat betref die bewering van die totstandkoming van 'n nuwe ooreenkoms, bestaan die aansoek uit niks anders as 'n herhaling van wat tydens die verrigtinge *a quo* geopper is. Geen nuwe argumente is tydens die aanhoor van hier aansoek geopper wat nuwe lig op die saak gewerp het nie.

[14] Die aansoek is na my oordeel niks anders nie as 'n deursigtige poging (deur 'n party wat, terloops, die betrokke perseel nou al vir meer as 11 maande okkupeer sonder om enige huur te betaal) bloot om sy onvermydelike uitsetting te vertraag.

[15] In die vooropstelling word die aansoek om verlof om te appelleer met koste van die hand gewys.

P C VAN DER BYL
WAARNEMENDE REGTER VAN DIE HOË HOF

Namens die Applikante **ADV W WANNENBURG**

In opdrag van **OTTO KRAUSE ING**

Verw: LM du Toit/nvw/MAT8759
Tel: 011 675 2881

p/a BARES BASSON PROKUREURS
Woltemadegebou, Grondvloer
Paul Lrugerstraat 118
PRETORIA
Verw: Jako Basson

Namens die Respondent	ADV S MENTZ
In opdrag van	CHRISTO BEKKER ING Maraisstraat 147 Brooklyn PRETORIA Verw: C Bekker/AD/H00545 Tel: 012 346 6220
Datum aangehoor	30 Julie 2012
Datum uitspraak gelewer	1 Augustus 2012