Kan ‘n verhuurder op ‘n derde party se bates op die huurperseel beslag lê vir agterstallige huur?

Die algemene reël is dat ‘n skuldeiser op slegs die skuldenaar se bates kan beslag lê om met ‘n eksekusieproses die bates te verkoop ten einde die uitstaande skuld te delg. ‘n Uitsondering op hierdie reël is die verhuurder se stilswyende hipoteek ingevolge waarvan hy ook bates van derde partye op die huurperseel in eksekusie kan verkoop indien daar aan sekere vereistes voldoen word.

In die onlangse beslissing van Eight Kaya Sands v Valley Irrigation Equipment 2003 (2) SA 495 TPA moes die hof die vraag wanneer die verhuurder se stilswyende hipoteek van krag, word hanteer.

Twee argumente is geopper, naamlik dat :

1. die hipoteek geld sodra die huurder agterstallig is of
2. die hipoteek geld sodra die huurder agterstallig is en daar op die roerende bates beslag gelê is.

In die meerderheidsuitspraak volg die hof die tweede standpunt. Volgens hierdie beslissing sal ‘n verhuurder derhalwe slegs roerende bates van derde partye op die perseel in eksekusie kan verkoop indien daar ‘n beslaglegging gemaak is:

1. voordat die bates verwyder is en
2. voordat die verhuurder in kennis gestel word dat die bates nie die eiendom van die huurder is nie.

Ons advies aan so ‘n derde party wat bates op die huurperseel van ‘n huurder het, is dus om so gou as moontlik, verkieslik skriftelik, die verhuurder in kennis te stel dat die bates aan hom behoort. Op grond van voormelde gesag kan hierdie kennisgewing nog effektief aan die verhuurder gegee word selfs nadat die huurder agterstallig geraak het met die betaling van sy huurgeld solank dit voor ‘n beslaglegging deur die verhuurder geskied. Die derde party kan ook nog sy bates verwyder solank dit net voor die beslaglegging gedoen word.

As verhuurder is dit aan die anderkant belangrik om so gou as moontlik, nadat die

huurder agterstallig geraak het, beslag te lê op alle bates op die huurperseel ten einde die stilswyende hipoteek te perfekteer. Bates van derde partye op die huurperseel sal dan ook in eksekusie verkoop kan word vir die uitstaande huurgelde solank as wat die verhuurder nie voor die beslaglegging kennis gedra het van die feit dat die bates nie aan die huurder behoort nie.

Die bepalings van die Wet op Sekerheidstelling deur middel van Onroerende Goed moet egter in dié verband nie buite rekening gelaat word nie. Volgens hierdie Wet geld die stilswyende hipoteek van die verhuurder onder geen omstandighede ten opsigte van enige roerende bates wat ingevolge 'n kredietooreenkoms (ook genoem huurkoop) verkoop word nie.