




ANSWERS STUDY UNIT 12




 Questions (b) and (c) pg 312

- (b) In order to answer this question you need to draw a distinction between the position regarding **long and short leases**.

Long leases

What is a long lease?





A long lease is a lease for 10 years or more. Section 1(2) of the *Formalities in Respect of Leases of Land Act 18 of 1969* regulates long leases:

-  entered into for a period of at least 10 years or
-  entered into for the natural life of the lessee or another person mentioned in the lease or
-  which lease is renewable indefinitely at the will of the lessee or for periods which together with the first period

Short leases

What is a short lease?

A short lease is a lease which is not a long lease in terms of section 1(2) of the *Formalities in Respect of Leases of Land Act 18 of 1969*. These leases are in practice not registered but nothing prohibits their registration.

| | |
|--|--|
| amount to at least 10 years | |
| <p>Who is bound by a long lease?</p> <p>A long lease is of course binding on the parties to the contract but also against creditors and new owners (successors) of the leased property who paid (valuable consideration) for the land (“<i>huur gaat voor koop</i>” rule applies).</p> <p>Section 2(1) of Act 18 of 1969 provides that no long lease will be valid against the persons mentioned above for longer than 10 years:</p> <ul style="list-style-type: none">  unless it is registered  or the creditor or new owner (successor) had knowledge of the lease at the time he/she entered into the agreement in terms of which he/she obtained the leased land | <p>Who is bound by a short lease?</p> <ul style="list-style-type: none">  A lessee only has a personal right against the lessor to demand control over the leased property  Once the tenant has taken control he/she acquires a limited real right over the leased property for the duration of the lease and will be protected by the “<i>huur gaat voor koop</i>” rule. This means that a new owner of the leased property will be bound by the lease as soon as the leased property has been registered in his/her name. This is the case irrespective of whether the new owner was aware of the existence of the lease. |

- (c) To be able to answer this question you should study pages 311-312. The court decision involved here is *Genna-Wae Properties (Pty) Ltd v Mediotronics Natal (Pty) Ltd* (1995 (2) SA 926 (A)). The operation of the rule: *huur gaat voor koop* (lease overrides sale) entails that the lessor’s successor in title, for example a purchaser of the leased property has no choice in recognising the lessee’s real right. He/she has the duty to recognise the lessee as such and to allow him/her to use the leased property. Although there is no transfer (cession) of the right to claim the rental from the lessee, the lessor’s successor in title becomes entitled to the rental. He/she therefore has the right to claim the rental. The lessee, on the other hand has a duty to pay rent to the new owner of the leased property (the lessor’s successor in title).

ANTWOORDE STUDIE-EENHEID 12



Vrae (b) en (c) bl 316

- (b) Ten einde hierdie vraag th beantwoord moet u 'n onderskeid tref tussen die posisie rakende **langtermyn- en korttermynhuur**

Langtermynhuur

Wat is 'n langtermynhuur?

'n Langtermynhuur is 'n huurooreenkoms vir 10 jaar of langer. Artikel 1(2) van die *Wet op Formaliteite met betrekking tot Huurkontrakte van Grond 18 van 1969* reël langtermynhuurkontrakte wat:



gesluit word vir 'n tydperk van ten minste 10 jaar of



gesluit word vir die natuurlike lewe van die huurder of 'n ander persoon wat in die huurkontrak genoem word of



'n huurkontrak wat onbepaald hernubaar is na goeddunke van die huurder of vir tydperke wat saam met die eerste termyn altesaam ten minste 10 jaar beloop

Korttermynhuur

Wat is a korttermynhuur?

'n Korttermynhuur is 'n huurooreenkoms wat nie 'n langtermynhuur ingevolge artikel 1(2) van die *Wet op Formaliteite met betrekking tot Huurkontrakte van Grond 18 van 1969* is nie. Hierdie huurkontrakte word in die praktyk nie geregistreer nie, maar niks verhoed die registrasie daarvan nie.

Wie is gebonde aan 'n langtermynhuur?

Die partye tot die langtermynhuur is natuurlik gebonde daaraan, maar so is ook die skuldeiser en nuwe eienaars (regsopvolgers) van die huureiendom wat betaal (waarde gee) vir die grond ("*huur gaat voor koop*") reël is van toepassing.

Artikel 2(1) van Wet 18 van 1969 bepaal dat geen langtermynhuur vir

Wie is gebonde aan 'n korttermynhuur?



'n Huurder het slegs 'n persoonlike reg teen die verhuurder om beheer oor die huureiendom te verkry.



Wanneer die huurder beheer verkry het kry hy/sy 'n beperkte saaklike reg oor die huureiendom vir die huurtermyn en word hy/sy beskerm deur die "*huur gaat*

langer as 10 jaar geldig sal wees teen die persone wat hierbo genome is nie:



behalwe as dit geregistreer is



of indien die skuldeiser of die nuwe eienaar (regsopvolger) geweet het van die huurkontrak toe hy/sy die ooreenkoms ingevolge waarvan die huureiendom verkry is gesluit het

voor koop” reël. Dit beteken dat ‘n nuwe eienaar van die huureiendom gebonde sal wees aan die huuroorenkoms sodra die huureiendom in sy/haar naam geregistreer is. Dit is die geval ongeag of die nuwe eienaar geweet het van die huuroorenkoms al dan nie.

- (c) Ten einde hierdie vraag te beantwoord moet u bladsye 315-316 bestudeer. Die hofbeslissing wat hier ter sprake is, is *Genna-Wae Properties (Pty) Ltd v Medio-Tronics Natal) (Pty) Ltd* (1995 (2) SA 926 (A)). Die werking van die reël: *huur gaat voor koop* (lease overrides sale) hou in dat die verhuurder se regsopvolger, byvoorbeeld, ‘n koper van die huureiendom, geen keuse het as om die huurder se saaklike reg te respekteer nie. Hy/sy het ‘n plig om die huurder as sodanig te erken en om die huurder toe te laat om die huursaak te gebruik. Alhoewel daar geen oordrag (sessie) is van die reg om die huurgeld van die huurder te eis nie, word die verhuurder se regsopvolger geregtig om die huurgeld te vorder. Hy/sy het dus ‘n reg om die huurgeld te vorder, terwyl die huurder, aan die ander kant, die plig het om die huurgeld aan die nuwe eienaar van die huureiendom (die verhuurder se regsopvolger) te betaal.