

IN THE GRONDEISEHOF VAN SUID-AFRIKA

RANDBURG

In Kamers: **GILDENHUYS J**

SAAKNOMMER: LCC39R/99

LANDDROSHOF SAAKNOMMER: 1232/99

In die hersiening van die saak tussen:

DANIEL JOHANNES VAN BREDA

Eiser

en

JACOB FILANDER

Verweerder

UITSPRAAK

GILDENHUYS J:

[1] ’n Uitsettingsbevel wat in hierdie saak in die Landdroshof, Wellington, verleen is, dien voor my op outomatiese hersiening ingevolge artikel 19(3) van die Wet op die Uitbreiding van Sekerheid van Verblyfreg (hierinlater “die Wet”).¹

[2] Die eiser in die saak is die eienaar van die plaas La Fleur. Die verweerder okkuppeer ’n woonhuis op die plaas. Die eiser het ’n dagvaarding in die Landdroshof van Wellington vir die verweerder se uitsetting uit die woonhuis laat uitreik. Die dagvaarding bevat die volgende wesenlike bewerings:

“4 Verweerder is die bewoner van ’n woonhuis op die gemelde plaas La Fleur, welke reg van bewoning uitsluitlik spruit uit Verweerder se diensooreenkoms met Eiser soos meer volledig blyk uit Aanhangsel ‘A’. Die eiendom is nie binne ’n Munisipaliteit geleë nie.

5 Gedurende of ongeveer Augustus 1998 het Verweerder vrywillig bedank uit Eiser se diens deurdat Verweerder te kenne gegee het dat hy op pensioen wil aftree. Verweerder se aftrede was effektief vanaf/gedurende Januarie 1999. Gevolglik moes Verweerder die gemelde woonhuis gedurende of laatstens einde Januarie 1999 ontruim het, wat Verweerder versuim het om te doen.

1 Wet No 62 van 1997, soos gewysig.

- 6 Op 26 Maart 1999 het Eiser 'n skriftelike kennisgewing ingevolge die bepalings van Artikel 9(1)(d) [*sic*] van die Wet op Uitbreiding van Sekerheid van Verblyfreg, Wet 62 van 1997 op Verweerder beteken waardeur Verweerder aangesê is om die gemelde woonhuis te ontruim nie later nie as 31 Mei 1999. 'n Afskrif van die gemelde skrywe, hierby aangeheg gemerk 'B' is ook aan die Departement van Grondsake en aan die Weskaap Distriksraad versend."

Die verweerder het die aksie nie verdedig nie. Vonnis by verstek is teen die verweerder toegestaan.

[3] Dis duidelik uit die eiser se dagvaarding dat die eiser aanvaar dat die verweerder 'n "okkupeerder" is, soos bedoel in die Wet.² Artikel 9(2) van die Wet skryf voor wanneer 'n hof 'n bevel vir die uitsetting van 'n okkupeerder mag verleen.³ Die subartikel lees soos volg:

"9(2) 'n Hof kan 'n bevel vir die uitsetting van 'n okkupeerder verleen indien-

- (a) die okkupeerder se verblyfreg ingevolge artikel 8 beëindig is;
- (b) die okkupeerder nie die grond ontruim het nie binne die tydperk van kennisgewing wat deur die eienaar of persoon in beheer gegee is;
- (c) daar aan die voorwaardes vir 'n uitsettingsbevel ingevolge artikel 10 of 11 voldoen is; en
- (d) die eienaar of persoon in beheer, na die beëindiging van die verblyfreg-
 - (i) die okkupeerder;
 - (ii) die munisipaliteit in wie se jurisdiksiegebied die betrokke grond geleë is; en
 - (iii) die hoof van die betrokke provinsiale kantoor van die Departement van Grondsake, ter inligting,

minstens twee kalendermaande kennis gegee het van die voorneme om 'n uitsettingsbevel te verkry, welke kennisgewing die voorgeskrewe besonderhede moet bevat en die gronde moet uiteensit waarop die uitsetting gebaseer word: Met dien verstande dat, indien 'n kennisgewing van 'n aansoek aan 'n hof na beëindiging van die verblyfreg aan die okkupeerder, die munisipaliteit en die hoof van die betrokke provinsiale kantoor van die

2 Artikel 1(1) van die Wet.

3 Die Besonderhede van Eis moet die nodige bewerings bevat. Kyk *Karabo and Others v Kok and Others* 1998 (4) SA 1014 (LCC) op 1019D; [1998] 3 All SA 625 (LCC) op 630f waar hierdie Hof soos volg beslis het:

"Papers in terms whereof the eviction of a person is claimed under the Tenure Act must contain the necessary factual allegations required to comply with the Tenure Act before an eviction order can be granted."

Departement van Grondsake minstens twee maande voor die datum van die aanvang van die aanhoor van die aansoek gegee is, dit geag word dat aan hierdie paragraaf voldoen is.”

[4] Luidens artikel 17(4) van die Wet is die reëls van die Hoë Hof van toepassing op verrigtinge in die Landdroshof wat ingevolge die Wet plaasvind. Dit lyk nie of almal dit besef het nie. Die prosedure waarvolgens die verstekvonnis toegestaan is, is eie aan prosesvoering in die Landdroshof.

[5] Ingevolge die Besonderhede van Eis was die verweerder se bewoningsreg beëindig. Hierdeur is daar aan die bepalings van artikel 9(2)(a) van die Wet voldoen. Die kennisgewing van ontruiming wat aan verweerder gestuur is (aanhangel “B” tot die Besonderhede van Eis) kan dien as ’n kennisgewing soos bedoel in artikel 9(2)(b) van die Wet.

[6] Daar is geen aanduiding dat daar voldoen is aan artikel 9(2)(c) van die Wet nie. Hierdie artikel verg voldoening aan die vereistes van artikel 10 of van artikel 11 van die Wet. Dit blyk nie uit die Besonderhede van Eis welke van artikels 10 of 11 van toepassing is nie, of daar aan die bepalings van die toepaslike artikel voldoen is nie, en of die toepaslike artikel hoegenaamd oorweeg is nie.

[7] Daar is nie aan die vereistes van artikel 9(2)(d) van die Wet voldoen nie. Artikel 9(2)(d) vereis vooraf kennisgewing van minstens twee maande op die voorgeskrewe wyse aan die verweerder, die toepaslike munisipaliteit en die hoof van die betrokke provinsiale kantoor van die Departement van Grondsake. Die inhoud van die kennisgewings wat beteken moet word, en die wyse van betekening word voorgeskryf in regulasies gedateer 18 Desember 1998.⁴ Die kennisgewing aan die okkupeerder moet ooreenstem met Vorm “E” van die regulasies, en die kennisgewing aan die munisipaliteit en die Departement van Grondsake moet ooreenstem met Vorm “F” van die regulasies. Aanhangel “B” tot die eiser se Besonderhede van Vordering, wat voorgee ’n kennisgewing ingevolge artikel 9(2)(d) van die Wet te wees, voldoen nie naastenby aan Vorm “E” of Vorm “F” nie. Die regulasies vereis ook dat die toepaslike kennisgewing deur die Balju op die okkupeerder beteken moet word.⁵ Dit is nie gedoen nie.

4 Staatskennisgewing No R1632, vervat in Staatskoerant No 19587 van 18 Desember 1998.

5 Regulasie 9(2).

[8] Indien La Fleur nie binne die regsgebied van 'n munisipaliteit val nie, is geen kennisgewing aan 'n munisipaliteit nodig nie. Die eiser beweer in sy Besonderhede van Eis dat die eiendom nie binne 'n munisipaliteit geleë is nie. Die begrip “munisipaliteit” omvat⁶ enige munisipaliteit ingevolge artikel 10B van die Oorgangswet op Plaaslike Regering.⁷ Hiervolgens is 'n “munisipaliteit” ook 'n plaaslike raad, 'n metropolitaanse raad, 'n metropolitaanse plaaslike raad, 'n verteenwoordigende raad, 'n landelike raad en 'n distrikraad. Dit kom vir my vreemd voor dat La Fleur nie binne die regsgebied van 'n munisipaliteit geleë is nie, en daar is geen aanduiding dat die landdros homself tevrede gestel het dat dit inderdaad die posisie is nie.

[9] Die voorbehoudsbepaling aan die einde van artikel 9(2)(d) verskoon betekening van die voorgeskrewe kennisgewings op die verweerder, die munisipaliteit en die Departement van Grondsake indien daar 'n twee maande tydperk verloop het vanaf die betekening van die dagvaarding tot die aanhoor van die aansoek vir vonnis. In die onderhawige geval is vonnis toegestaan vroeër as twee maande na betekening van die dagvaarding. Die voorbehoudsbepaling tot artikel 9(2)(d) is dus nie van toepassing nie.

[10] Omdat daar, op die stukke voor my, geen aanduiding is dat daar voldoen is aan die bepalings van artikel 9(2)(c) van die Wet nie, en omdat daar nie aan die bepalings van artikel 9(2)(d) van die Wet voldoen is nie, kan die vonnis nie bly staan nie. Die vonnis gegee in die Landdroshof van Wellington op 24 Junie 1999 word gevolglik in sy geheel tersyde gestel, en vervang met 'n bevel waarkragtens die aansoek om vonnis van die hand gewys word.

REGTER A GILDENHUYS

19 Julie 1999

6 Ingevolge artikel 1(1) van die Wet.

7 Wet No 209 van 1993, soos gewysig.

