IN DIE GRONDEISEHOF VAN SUID-AFRIKA

RANDBURG **SAAKNOMMER:** LCC53R/99
In Kamers: **GILDENHUYS R** **LANDDROSHOF-SAAKNOMMER:** 121/99

In die hersiening van die saak tussen:

D J SERFONTEIN Applikant

en

VELAPI AARON MOLO Eerste Respondent

SEISO RAMOTSHIDISE Tweede Respondent

JAMES MORENA MOFOKENG Derde Respondent

DANIEL MOTAUNG Vierde Respondent

JANTJIE MOKOENA Vyfde Respondent

UITSPRAAK

GILDENHUYS R:

[1] Hierdie saak dien voor my op outomatiese hersiening ingevolge artikel 19(3) van die Wet op die Uitbreiding van Sekerheid van Verblyfreg.[1] Ek sal na die Wet verwys as die Verblyfregwet.

[2] Die applikant in die saak is woonagtig op die plaas "Serfontein", distrik Koppies, en is klaarblyklik die persoon in beheer van daardie plaas. Die vyf respondente is gewese werknemers van die applikant. Dit is duidelik uit die stukke voor my dat die applikant aanvaar dat die respondente okkuppeerders van die plaas is, soos bedoel in die Verblyfregwet. Volgens die applikant het hy die respondente ontslaan weens diefstal. Ofskoon al die okkuppeerders ondernemings geteken het dat hulle die plaas voor of op &n gegewe datum sou verlaat, het hulle dit nie gedoen nie.

---

1 Wet 62 van 1997, soos gewysig.

[3] Die applikant het ‘n dringende aansoek in die Koppies Landdroshof vir ‘n uitsettingsbevel teen die vyf respondente gebring. Ofskoon dit nie in soveel woorde gestel was nie, is dit duidelik dat die aansoek ingevolge artikel 15 van die Verblyfregwet gebring was. In die aansoek het die applikant gevra vir die verwydering van die respondente van die plaas, hangende die uitslag van ‘n geding vir ‘n finale bevel.

[4] Artikel 15 van die Verblyfregwet lees soos volg:

> “(1) ‘n Eienaar of persoon in beheer kan, ondanks enige ander bepaling van hierdie Wet, ‘n dringende aansoek om die verwydering van ‘n okkuppeerder vanaf die betrokke grond bring hangende die uitslag van ‘n geding om ‘n finale bevel, en die hof kan ‘n bevel vir die verwydering van daardie persoon verleen indien die hof oortuig is dat-
>
> (a) daar ‘n werklike en dreigende gevaar van wesenlike besering of skade aan enige persoon of eiendom bestaan indien die okkuppeerder nie onmiddellik van die grond af verwyder word nie;
>
> (b) daar geen ander doeltreffende remedie beskikbaar is nie;
>
> (c) die waarskynlike ontbering vir die eienaar of enige ander geaffekteerde persoon indien ‘n bevel vir verwydering nie verleen word nie, groter is as die waarskynklike ontbering vir die okkuppeerder teen wie die bevel aangevra word, indien ‘n bevel vir verwydering verleen word; en
>
> (d) voldoende reëlings getref is vir die herstel van ‘n persoon wat uitgesit is indien ‘n finale bevel nie verleen word nie.
>
> (2) Die eienaar of persoon in beheer moet ten opsigte van ‘n aansoek ingevolge hierdie artikel vooraf redelike kennis gee aan die munisipaliteit in wie se regsgebied die betrokke grond geleë is en aan die hoof van die betrokke provinsiale kantoor van die Departement van Grondsake vir sy of haar inligting.”

[5] Die applikant grond sy aansoek vir ‘n tussentydse uitsettingsbevel op ‘n dreigende gevaar vir wesenlike skade aan sy eiendom deur sabotasie van sy voertuie deur die respondente. Die applikant beweer dat drie van sy voertuie onklaar geraak het in omstandighede wat op sabotasie dui. Hy heg ‘n eedsverklaring van sy werktuigkundige op die plaas aan, waarin die volgende bewerings vervat word:

> “Een van die Respondente te wete Mnr James Mofokeng het aan my persoonlik meegedeel dat hy teenwoordig was toe daar aan ‘n trekker van sy vorige werkgeeeer gepeuter was deur suiker by die olie te gooi. Dit is dieselfde skade wat applikant se voertuie gely het. Gemelde Respondent was ook by Applikant se werkswinkel werksaam tot voor sy afdanking.

> Een van die Respondente te wete Mnr Jantjie Mokoena het aan my meegedeel dat die applikant spyt sou wees oor die afdankings, en dat hy net moet wag en sien wat alles gaan gebeur."

Die applikant self vul hierdie bewerings in sy eie eedsverklaring met die volgende aan:

> "Ek verklaar voorts dat die skade voortduur en enige oomblik weer kan plaasvind, omrede daar ook nieteenstaande die voertuie se skade &n dreigement was aan&n informant wat onder die werknemers geopereer het dat van die Respondente aan hom meegedeel het dat hulle onkruiddoder sou byvoeg by die water wat gebruik word om die saailinge wat gekweek word nat te lei."

Die applikant het verder verklaar dat die ontbering wat tans deur hom gely word, ver groter is as die ontbering wat die respondente sal ly indien hulle van die plaas verwyder word. Hy het beweer dat hy reeds geweldige finansiële skade gely het, en dat die moontlikheid van &n aanval op homself en sy gesin asook op ander persone in sy diens, is nie uitgesluit nie. Hy het nie sy vrees vir &n aanval gemotiveer nie. Hy het voorts verklaar dat hy die respondente se huise nie sal vul met nuwe werknemers nie, tot na die afhandeling van die geding vir &n finale uitsettingsbevel, sodat hulle daarheen kan terugkeer indien die geding nie suksesvol sou wees nie.

[6] Die aansoek vir die uitsetting van die vyf respondente is *ex parte* gebring, sonder kennisgewing aan enigeen van hulle en sonder kennisgewing aan die betrokke provinsiale kantoor van die Departement van Grondsake. Vermoedelik is die plaas Serfontein nie binne die regsgebied van &n munisipaliteit geleë nie, ofskoon dit nie in soveel woorde gemeld word nie. Dit bring mee dat kennisgewing aan &n munisipaliteit nie nodig was nie.

[7] Op 5 Mei 1999 het die W/Landdros Koppies, ondanks die feit dat die respondente en die Departement van Grondsake nie kennis van die aansoek gekry het nie, die volgende bevel uitgevaardig:

> "Na deurlees van die stukke en aanhoor van die regsverteenwoordiger van die applikant word die volgende bevel deur die Agbare Hof gemaak:
>
> 1 Dat hierdie aansoek as &n dringende aansoek aangehoor sal word en wel op &n ex parte basis en dat kondonasie verleen word vir die nie-nakoming van die tydperke soos neergelê in die wet.
>
> 2 Dat &n uitsettingsbevel teen al vyf Respondente verleen word waarin hulle gelas word om die eiendom, bekend as Plaas 'Serfontein' onmiddelik met al hulle besittings te verlaat.
>
> 3 Dat die Balju gemagtig word om enige stappe te neem wat redelikerwys nodig is om uitvoering te gee aan die bevel soos versoek in bede nr.2.
>
> 3 Dat gemelde bevel soos in bede nr.2 sal dien as tussentydse interdik, hangende die uitslag van die hoofaksie wat ingestel staan te word teen die Respondente wat Respondente verhoed om die eiendom

bekend as Plaas 'Serfontein', distrik Koppies om enige rede wat ook al te betree, sonder die vooraf skriftelike verkreë toestemming van die applikant

4 Dat ŉ bevel nisi uitgereik word waarin die Respondente opgeroep word om op 26/5/99 om 9:00 of so spoedig moontlik daarna redes te kom aanvoer waarom hierdie bevel nie bekragtig moet word nie, en waarom die Respondente nie beveel moet word om die koste hiervan te betaal nie."

Voortspruitend uit die bevel is die respondente die volgende dag deur die Balju uit die plaas uitgesit. Hul meubels en persoonlike besittings is verwyder en deur die Balju in bewaring geneem.

[8] Voor die keerdatum en op 13 Mei 1999 het die applikant se prokureurs ŉ brief aan die provinsiale direkteur van die Departement van Grondsake in Bloemfontein per faks gestuur, wat soos volg lees:

"**MNR S SERFONTEIN/VELAPI AARON MOLO EN 4 ANDER**
SAAKNOMMER: 121/99

Ons verwys na bovermelde aangeleentheid en bevestig dat ons hierin optree namens die Applikant in ŉ Aansoek om Uitsetting.

Ons bevestig dat ons die Agbare Hof te Koppies op 5 deser op ŉ dringende basis genader het om ŉ tussentydse bevel om uitsetting in terme van Artikel 15 van die wet op die uitbreiding van sekerheid van verblyfreg.

Ons bevestig dat die grond wat ter sprake is bekend staan as die Plaas 'Serfontein', geleë te distrik Landdroshof Koppies en dat eienaar van gemelde grond Daniël Johannes Serfontein is.

Ons bevestig dat ŉ keerdatum vir die bevel nisi vasgestel is vir 26 Mei 1999.

Ons bevestig voorts dat die gemelde Respondente reeds verwyder is en dat hulle besittings tans op die Applikant se koste te die Balju Koppies gestoor word tot en met die bekragtiging, alternatiewelik die afwysing van die tussentydse interdik"

[9] Die respondente was oor die loop van tyd deur verskillende prokureurs verteenwoordig. Die keerdatum is verskeie kere verleng, en uiteindelik by ooreenkoms tussen die partye bepaal vir 11 Augustus 1999. Die vorige dag, 10 Augustus 1999, het die respondente se prokureur onttrek. Op 11 Augustus 1999 was die respondente afwesig en is die bevel *nisi* in hulle afwesigheid bekragtig.

[10] Die verloop wat die aansoek in die Landdroshof van Koppies gehad het, druis in teen die gees en letter van die Verblyfregwet. Artikel 19(3) van die Verblyfregwet bepaal dat uitsettingsbevele van ŉ landdroshof onderhewig is aan outomatiese hersiening deur hierdie Hof. Sodanige hersiening sal tot ŉ groot mate sy doel mis indien dit eers plaasvind nadat die respondente reeds uitgesit is. In gevalle waar ŉ landdros dit goeddink om ŉ bevel *nisi* met tussentydse werking vir ŉ persoon se uitsetting te maak, kom

die saak eers op outomatiese hersiening nadat die landdros die bevel *nisi* bekragtig het,[2] dit wil sê nadat die uitsetting reeds volvoer is. Daar kan sekerlik omstandighede wees waaronder dit gepas sal wees om &n bevel *nisi* met tussentydse werking *ex parte* te verleen,[3] dog dit behoort die uitsondering te wees, nie die reël nie.[4]

[11] In hierdie saak moes die Landdros nie, na my beskouing, sonder vooraf kennis aan die respondente en die Departement van Grondsake &n bevel *nisi* met tussentydse werking gemaak het nie. &n Bevel behoort, volgens Harms,[5] slegs *ex parte* verleen te word in een van die volgende omstandighede:

> "(a) if the relief sought affects the rights of the applicant only and not those of anyone else;
>
> (b) if the relief sought is preliminary to the main proceedings and is necessary to bring other interested parties before court. Examples are applications for edictal citation, substituted service, arrest to found or confirm jurisdiction, removal or restrictive conditions and the like;
>
> (c) if the nature of the relief sought is such that notice to the respondent may render the relief nugatory. A typical example is the Anton Piller type application;
>
> (d) if, due to the urgency of the matter, notice cannot be given to the respondent, for instance, if the harm is imminent;
>
> (e) if the identity of the respondent or respondents is not readily ascertainable (in which event the relief sought will be for a rule *nisi* with directions on how to serve the rule *nisi*)."

Geen omstandighede wat die gebrek aan kennisgewing regverdig, blyk uit die aansoekdokumente nie. Artikel 15(2) van die Verblyfregwet vereis ook dat daar aan die Departement van Grondsake en aan die munisipaliteit (waar toepaslik) "vooraf redelike kennis" gegee moet word nie. Dit is nie gedoen nie.

[12] Die brief wat die applikant se prokureur op 13 Mei 1999 aan die Departement van Grondsake gestuur het, is nie in orde nie. Dis gestuur nadat die uitsetting reeds plaasgevind het. Dit bevat nie voldoende besonderhede om die Departement &n begrip te gee van waaroor die aangeleentheid handel nie.[6] Dit bevat

---

2 *Malan v Gordon and Another* [1999] 3 All SA 389 (LCC) op 399d-400f.

3 Die omstandighede is beperk. Kyk *Clegg v Priestly* 1985 (3) SA 950 (W) op 953J-954C.

4 *Malan v Gordon and Another* supra n 2 op 399h-i.

5 Harms, *Civil Procedure in the Supreme Court* (Butterworths, Durban 1998) op G1 (bl 177).

6 Vergelyk vorm F tot die Uitbreiding van Sekerheid van Verblyfreg Regulasies, vervat in Regulasiekoerant R1632 van 18 Desember 1998, waaruit dit duidelik blyk watter inligting verstrek moet word in die geval van &n aansoek

nie eers die name van al die respondente nie. Verkieslik moet die vooraf kennisgewing aan die Departement van Grondsake en aan die munisipaliteit geskied deur betekening van &n afskrif van die volledige aansoek. Indien dit nie prakties doenlik is nie, sal kennisgewing per brief voldoende wees, mits die brief volledige besonderhede bevat.[7]

[13] Die bewerings van sabotasie in die aansoekdokumente is, myns insiens, nie voldoende om die respondente aan die pleeg daarvan te verbind nie. Die enigste koppeling van die respondente met die sabotasie en die moontlikheid van toekomstige wandade is die bewering dat James Mofokeng (derde respondent) teenwoordig was toe daar suiker by die olie in &n trekker van sy vorige werkgewer gegooi was, en &n bewering dat Jantjie Mokoena (vyfde respondent) die applikant se werktuigkundige sou meegedeel het dat die applikant spyt sou wees oor die afdankings, en dat hy net moet wag en sien wat alles gaan gebeur. Die ander drie respondente word glad nie betrek nie. Ek is terdeë bewus daarvan dat dit baie moeilik is om sabotasie en &n geregverdige vrees vir verdere sabotasie en persoonlike aanvalle te bewys. Die uitsetting van &n persoon uit sy woning is egter &n ernstige ingreep in daardie persoon se persoonlike omstandighede, en moet nie ligtelik gemagtig word nie. Ofskoon daar &n sterk vermoede bestaan dat van die respondente by die sabotasie betrokke kan wees, is daar geen aanduiding dat dit al die respondente is nie, of watter van die respondente dit is nie. Die Landdros het, deur die verwydering van die respondente op die uiters karige getuienis voor hom te gelas, sy diskresie nie regterlik uitgeoefen nie.[8]

[14] Dis gerade dat ek die Landdros se aandag daarop vestig dat &n tussentydse uitsettingsbevel kragtens artikel 15 van die Verblyfregwet &n bepaling behoort te bevat dat die geding vir &n finale uitsettingsbevel voor &n bepaalde datum aanhangig gemaak moet word, en dat dit behoorlik voortgesit
moet word, by gebreke waaraan die respondente geregtig moet wees om aansoek te doen vir tersydestelling van die tussentydse bevel.[9]

---

vir &n finale uitsettingsbevel.

7 Kyk in die verband na die ongerapporteerde uitspraak van hierdie Hof in *Remhoogte Farms (Pty)Ltd v Mentoor* LCC12R/99, 9 April 1999, par [11] tot [16]. Hierdie uitspraak is op die internet beskikbaar by http://www.law.wits.ac.za

8 Vergelyk die uitspraak in *Potgieter v Leslie* 1928 OPD 125 op 128 en die sake waarna in daardie uitspraak verwys word.

9 Kyk, byvoorbeeld, na die bewoording van so &n bevel in die ongerapporteerde uitspraak in *Hoekstra Fruit Farms (Pty) Ltd v Cornelus*, LCC 52R/99, 2 September 1999, par [10] en [11]. Hierdie saak is op die internet beskikbaar by http://www.law.wits.ac.za/1999/hoekstrasum.html

[15] Die Landdros se tussentydse uitsettingsbevel kan, vir die redes wat ek genoem het, nie bly voortbestaan nie. Ek weet nie wat die uitwerking van die tersydestelling daarvan gaan wees nie, besonderlik op die moontlike terugkeer van die respondente na die plaas en die teruggawe van hul meubels en persoonlike besittings. Gevolglik behoort ek die partye toe te laat om die Hof te nader vir aanwysings oor hoe die tersydestellingsbevel toegepas moet word.[10]

[16] Aangesien hierdie gedingvoering sosiale gedingvoering is, glo ek nie dat &n kostebevel van pas is nie.[11] Die kostebevel wat die Landdros gemaak het, behoort tersyde gestel te word.

[17] Kragtens artikel 19(3) van die Verblyfregwet word die volgende bevele gemaak:

i Die bevel van 11 Augustus 1999 waarin die bevel *nisi* bekragtig word, word tersyde gestel en die bevel *nisi* word opgehef;

ii Enige party mag, op dieselfde stukke en op informele wyse, die Hof nader vir aanwysings oor die implementering van die bevel in par i, besonderlik betreffende die moontlike terugkeer van die respondente na die plaas en die teruggawe van hul meubels en persoonlike besittings;

iii Alle kostebevele in die saak word tersyde gestel; en

iv Die Landdros word versoek om redelike stappe te doen om die inhoud van hierdie bevel onder die aandag van die respondente te bring.

REGTER A GILDENHUYS

7 September 1999

10 Artikel 18(a) van die Verblyfregwet magtig die Hof om sodanige aanwysings te gee.

11 Kyk die uiteensetting in die uitspraak van Dodson R in *Hlatshwayo and Others v Hein* [1997] 4 All SA 630 (LCC) op 639e-644c, 1999 (2) SA 834 (LCC) op 843.