

IN DIE GRONDEISEHOF VAN SUID-AFRIKA

RANDBURG

In kamers: **GILDENHUYS R**

SAAKKOMMER: LCC63R/99

LANDDROSHOF-SAAKNOMMER:192/99

In die hersiening van die saak tussen:

PHILIP RUDOLPH NEL

Applikant

en

STEPHANUS PETRUS CALITZ

Eerste Respondent

PAULA CALITZ

Tweede Respondent

UITSPRAAK

GILDENHUYS R:

Die feite

[1] Hierdie saak dien voor my op outomatiese hersiening kragtens die bepalings van artikel 19(3) van die Wet op die Uitbreiding van Sekerheid van Verblyfreg ¹ (hierinlater “die Verblyfregwet”).

[2] Die applikant het in die Landdroshof van Calitzdorp aansoek gedoen vir die uitsetting van die respondente uit ’n woonhuis op die plaas Beeskraal, Groenfontein, Distrik Calitzdorp (hierinlater “die plaas”). Luidens die ondersteunende eedsverklaring van die applikant het hy die plaas gedurende 1981 by die eerste respondent gekoop. Volgens die koopkontrak was die eerste respondent geregtig om vir twee jaar gratis in die woonhuis op die grond aan te bly. Vanaf April 1983, nadat die gratis verblyfperiode tot ’n einde geloop het, het die eerste respondent die woonhuis by die applikant gehuur. Die huurkontrak is van tyd tot tyd hernu en die huurgeld is aangepas. Op 5 Mei 1986 is ’n skriftelike huurkontrak gesluit waarvolgens die eerste respondent die woonhuis vir ’n verdere jaar sou huur teen die eenmalige betaling van ’n huursom van R1 300. Na verstryking van hierdie huurkontrak is die huur, volgens die applikant, van jaar tot jaar mondelings hernu. Die huurgeld het R1 300 per jaar gebly.

1 Wet 62 van 1997, soos gewysig.

[3] Vanaf 1987, en sedert die eerste respondent die eiendom kragtens 'n mondelinge huurkontrak bewoon het, het die eerste respondent nie huurgeld betaal nie. Hy het op 'n stadium sekere dienste verrig in plaas van om huurgeld te betaal, dog vir die laaste vyf jaar het hy geen dienste verrig nie en geen huurgeld betaal nie. Die applikant beweer hy het die eerste respondent gedurende 1998 (die presiese datum word nie gemeld nie) meegedeel dat sy huur beëindig word omdat hy nie huurgeld betaal nie, en ook omdat die woning benodig word vir die applikant se dogter. Die eerste respondent het vervolgens deur sy prokureur te kenne gegee dat hy met die verkoop van die plaas 'n lewenslange bewoningsreg ten aansien van die woonhuis verkry het, en dat die klousule wat die bewoningsreg tot twee jaar beperk, na ondertekening eensydiglik en onregmatiglik in die skriftelike koopkontrak ingeskryf is.

[4] Hierop het die applikant se prokureur, in opdrag van die applikant, op 8 September 1998 'n brief aan die respondent se prokureur gerig, die relevante gedeelte waarvan soos volg lees:

“Dit is ons instruksies dat daar tans slegs 'n mondelinge huurkontrak ten opsigte van die eiendom bestaan en wel vir R1 300,00 per jaar. Die huurgeld was betaalbaar voor of op 30 Junie vanjaar en u word hiermee kennis gegee dat die huurkontrak hiermee gekanselleer word en dat u kliënt die eiendom binne 30 dae na datum hiervan moet ontruim en die huurgeld vir die afgelope 3 jaar, in die totale bedrag van R3 900,00 binne gemelde 30 dae by ons kantoor moet inbetaal, by gebreke waarvan ons instruksies het om die nodige stappe teen u kliënt te neem vir uitsetting, vir betaling van die bedrag van R3 900,00 en vir 'n skadevergoedingseis weens sy lasterlike beweringe.”

Die applikant het blykbaar van die standpunt uitgegaan dat daar, ten tyde van afsending van die brief, 'n mondelinge huurkontrak met die eerste respondent bestaan het, want die brief verwys, ondanks die beweerde vroeëre beëindiging van die huur, na so 'n huurkontrak. Vir doeleindes van hierdie uitspraak aanvaar ek dus dat die applikant die huurkontrak by wyse van die prokureursbrief gekanselleer het, en nie dat dit deur tydsverloop tot 'n einde gekom het nie, soos applikant se prokureur betoog het.

[5] Die eerste respondent het nie, soos in die prokureursbrief geverg was, die woonhuis binne 30 dae ontruim nie. Hy bewoon die woonhuis nog steeds saam met sy eggenote, die tweede respondent in hierdie saak. Die applikant het aanvaar dat die twee respondente okkupeerders is, soos bedoel in die Verblyfregwet, en dat hy die prosedure wat in die Verblyfregwet voorgeskryf is, moet volg om hul uitsetting te verkry.

[6] Op 7 Julie 1999 is kennisgewings kragtens artikel 9(2)(d)(i) van die Verblyfregwet op die respondente beteken waarin hulle in kennis gestel word van die applikant se voorneme om Hof toe te gaan om te vra vir 'n uitsettingsbevel. Op 19 Julie 1999 is kennisgewings kragtens artikel 9(2)(d)(ii) en (iii) van die Verblyfregwet aan die Calitzdorp munisipaliteit, die Klein-Karoo distriksraad en die provinsiale direkteur van die Departement van Grondsake, Kaapstad, besorg waarin kennis gegee word van die applikant se voorneme om 'n uitsettingsbevel teen die twee respondente aan te vra.

[7] Op 6 September 1999 is 'n Kennisgewing van Mosie op die twee respondente beteken waarvolgens die applikant hulle in kennis stel dat hy voornemens is om by die Landdroshof in Calitzdorp aansoek te doen vir 'n uitsettingsbevel. Die twee respondente het aanvanklik die saak verdedig. Hulle het egter nie opponerende eedsverklarings afgelewer nie. Die applikant se prokureur het die aansoek toe op die rol geplaas vir 8 Oktober 1999 en die respondente se prokureur formeel daarvan in kennis gestel. Op 8 Oktober 1999 was die respondent se prokureur in die Hof. Hy het aansoek gedoen om hom van die saak te onttrek weens gebrek aan instruksies. Sy aansoek om te onttrek is toegestaan. Die respondente self was nie in die Hof nie. In hul afwesigheid is 'n uitsettingsbevel deur die Landdros toegestaan wat soos volg lees:

“Na oorweging van die pleitstukke word bevind:

- (a) Dat die Respondente voldoende kennis gegee is van bogemelde aansoek;
- (b) Dat Respondente wel binne die voorgeskrewe tydperk kennis gegee het van hulle voorneme om te verdedig, maar nie daarna binne die voorgeskrewe tydperk opponerende verklarings geliaseer het nie;
- (c) Dat voldoen is aan die bepalings van artikel 8 en 9 van die Wet op die Uitbreiding van Sekerheid van Verblyfreg 1997 (Wet 62 van 1997).

Die Hof beveel:

- (i) Ingevolge artikel 10 van gemelde Wet, dat beide die Respondente die woonhuis op die plaas Beeskraal, Groenfontein, Calitzdorp, ontruim en Applikant in besit daarvan gestel word;
- (ii) Ingevolge artikel 12(1)(a) van die gemelde Wet word 29 Oktober 1999 as 'n regverdigde datum beskou waarop die woning ontruim moet wees en daar word dus gelas dat die Respondente die woning voor of op 29 Oktober 1999 moet ontruim.
- (iii) Indien die Respondente nie die woning voor of op 29 Oktober 1999 ontruim het nie, word 1 November 1999 bepaal waarop die uitsettingsbevel uitgevoer kan word.
- (iv) Dat 'n afskrif van hierdie Hofbevel op die Respondente beteken word en die strekking en inhoud daarvan behoorlik aan hulle verduidelik word.
- (v) Dat die Respondente die koste betaal.”

[8] Ek was nie oortuig dat daar aan al die vereistes van die Verblyfregwet voldoen was ten einde 'n uitsettingsbevel teen die respondente te regverdig nie. Ek het 'n brief aan die Landdros en die partye se prokureurs gerig waarin ek te kenne gegee het in watter opsigte die bepalings van die Verblyfregwet moontlik nie nagekom was nie, en het die partye geleentheid gegee om verhoë aan my te rig en die Landdros geleentheid gegee om aanvullende redes vir sy bevel te verstrek. Ek het skriftelike verhoë ten behoeve van beide die applikant en die respondente ontvang en ook aanvullende redes van die Landdros.

Die Verblyfregwet se vereistes vir 'n uitsettingsbevel

[9] Die vereistes vir 'n uitsettingsbevel kragtens die Verblyfregwet is vervat in artikel 9(2) van die Verblyfregwet. Die artikel lees soos volg:

“9(2) 'n Hof kan 'n bevel vir die uitsetting van 'n okkupeerder verleë 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 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.”

Ek sal afsonderlik met die verskillende vereistes van artikel 9(2) handel.

Beëindiging van die verblyfreg kragtens artikel 8 en geen ontruiming [artikel 9(2)(a) en (b)]

[10] Artikel 8 van die Verblyfregwet handel met die beëindiging van 'n verblyfreg. Die artikel magtig die beëindiging mits dit regverdig en billik is met inagneming van alle tersaaklike faktore, en in die besonder -

- “(a) die billikheid van 'n ooreenkoms, bepaling in 'n ooreenkoms of wetsbepaling of ander regsreël waarop die eienaar of persoon in beheer hom of haar beroep;
- (b) die optrede van die partye wat tot die beëindiging gelei het;
- (c) die belange van die partye, met inbegrip van die vergelykende ontbering aan die eienaar of persoon in beheer, die betrokke okkupeerder en enige ander okkupeerder indien die verblyfreg beëindig word of nie beëindig word nie;
- (d) die aanwesigheid van 'n redelike verwagting dat die ooreenkoms waaruit die verblyfreg voortspuit na die tydsverloop daarvan hernu sal word; en
- (e) die billikheid van die prosedure wat deur die eienaar of persoon in beheer gevolg is, met inbegrip van die vraag of die okkupeerder voldoende geleentheid gebied was of moes gebied gewees het om vertoë te rig voordat die besluit geneem is om die verblyfreg te beëindig.”

Na my oordeel tree 'n eienaar van grond regverdig en billik op indien hy, soos hy gedoen het, die huurkontrak waaruit die respondente se verblyfreg spruit, kanselleer omdat eerste respondent vir 'n periode van nagenoeg vyf jaar geen huurgeld betaal het nie.

[11] Artikel 9(2)(b) vereis dat die okkupeerder nie die grond ontruim het nie binne die tydperk van kennisgewing wat aan hom gegee was. Daar moet dus so 'n kennisgewing wees. Na my oordeel voldoen die prokureursbrief van 8 September 1998² aan die vereistes van artikel 9(2)(a) en (b) deurdat die respondente se verblyfreg daardeur beëindig was en hulle behoorlik kennis gekry het om die plaas binne 'n sekere tydperk te ontruim. Dis gemeensaak dat die respondente nie die plaas ontruim het nie.

Voldoening aan die vereistes van artikel 10 [artikel 9(2)(c)]

[12] Aangesien die respondente op 4 Februarie 1997 reeds okkupeerders was, is die bepalings van artikel 10 van die Verblyfregwet van toepassing. Die relevante gedeeltes van artikel 10(1) lees soos volg:

2 Die tersake gedeelte van die brief is aangehaal in par [4] hierbo.

“10(1) ’n Bevel kan verleen word vir die uitsetting van iemand wat op 4 Februarie 1997 ’n okkupeerder was indien -

- (a) . . .
- (b) die eienaar of persoon in beheer voldoen het aan die bepalings van enige ooreenkoms in verband met die okkupeerder se reg van verblyf op die grond en sy of haar pligte van regsweë nagekom het, terwyl die okkupeerder ’n wesenlike en billike bepaling van ’n ooreenkoms verbreek het, alhoewel hy of sy redelikerwys in staat was om daaraan te voldoen, en nie die gebrek herstel het nie ondanks die feit dat skriftelike kennis van een kalendermaand aan hom of haar gegee is om dit te doen;
- (c) die okkupeerder so ’n wesenlike verbreking van die verhouding tussen hom of haar en die eienaar of persoon in beheer gepleeg het, dat dit nie prakties moontlik is om dit, hetsy in die geheel of op ’n wyse wat redelikerwys die verhouding kan herstel, te herstel nie; of
- (d) . . .”

Artikels 10(2) en (3) sit verdere omstandighede uiteen waaronder ’n uitsettingsbevel verleen kan word. Hierdie omstandighede wentel om die beskikbaarheid van alternatiewe akkommodasie. Die applikant het hom nie daarop beroep nie. Die applikant steun op artikel 10(1)(b), alternatiewelik artikel 10(1)(c).

[13] Ofskoon ’n okkupeerder se verblyfreg wettiglik beëindig mag wees, is dit alleen nie voldoende nie in gevalle waar daar op artikel 10(1)(b) of (c) gesteun word vir voldoening aan die vereistes van artikel 9(2)(c). Artikel 10(1)(b) vereis dat die okkupeerders redelikerwys in staat moes gewees het om hul verpligtinge ingevolge die toepaslike ooreenkoms na te kom (in hierdie geval, die betaling van huurgeld), en dat hulle dit nie gedoen het nie ondanks die feit dat skriftelike kennis van een kalendermaand aan hulle gegee was om dit te doen. Die bedoeling is klaarblyklik om okkupeerders te beskerm wat nie in staat is nie om te voldoen aan hul verpligtinge ingevolge die kontrak waaruit hul verblyfreg spruit. Hul onvermoë sal nie in die weg van die kansellasië van die kontrak staan nie, dog dit sal wel hul uitsetting verhinder. Daar kan kwalik van die eienaar of persoon in beheer verwag word om in alle gevalle te bewys dat ’n okkupeerder in staat is om sy of haar verpligtinge onder die toepaslike ooreenkoms na te kom. Die eienaar of persoon in beheer sal nie noodwendig kennis daarvan hê nie, besonderlik waar die onvermoë ’n finansiële onvermoë is. ’n Moontlike oplossing kan wees om die artikel so uit te lê dat die *onus* om die onvermoë te bewys, op die okkupeerder rus. Ek hoef nie hieroor te beslis nie, want die vereistes van artikel 10(1)(b) is op die inligting voor my in ’n ander opsig nie nagekom nie. Die eerste respondent moes een kalendermaand skriftelike kennis ontvang het om die gebrek te herstel. Daar is geen aanduiding dat skriftelike kennis van een kalendermaand ooit aan die eerste respondent gegee was

om die huurgeld te betaal nie. Die huurkontrak is summier beëindig, sonder dat die eerste respondent vooraf die geleentheid gehad het om die gebrek te herstel. Die applikant se beroep op artikel 10(1)(b) moet dus faal.

[14] Die applikant beroep hom, in die alternatief, op artikel 10(1)(c) en voer aan dat die nie-betaling van die huurgeld so 'n wesenlike verbreking van die verhouding tussen hom en die respondente is dat dit nie prakties moontlik is om dit ten volle of gedeeltelik te herstel nie. Die begrip “verhouding” kan dui op 'n onderlinge betrekking (soos in 'n regsverhouding) en ook op 'n verstandhouding (soos in 'n menslike of omgangsverhouding tussen persone of instansies).³ Die Engelse teks van artikel 10(1)(c) verwys na 'n “relationship”, wat spesifiek 'n emosionele verhouding (waarby 'n menslike of omgangsverhouding inbegrepe is) kan omvat.⁴

[15] Na my oordeel het die wetsopsteller met die bewoording van artikel 10(1)(c) primêr 'n menslike of omgangsverhouding in gedagte gehad. Ek gaan egter nie so ver as om te beslis dat dit slegs so 'n verhouding kan wees nie. Artikel 10(1)(b) is van toepassing op omstandighede waar 'n suiwer kontrakverhouding tussen die partye verbreek is. Ek twyfel of artikel 10(1)(c) ook op so 'n verhouding gemik was, behalwe waar daar iets bykom, soos die verbreking van noodsaaklike onderlinge vertroue. Die applikant het my nie oortuig, veral in die lig van die toepaslikheid van artikel 10(1)(b) op die onderhawige feite, dat artikel 10(1)(c) ook van toepassing is nie. Dit mag wees dat die applikant feite sou kon aangevoer het wat dit wel toepaslik maak. Hy het dit nie gedoen nie. Vir bostaande redes is ek van oordeel dat daar nie voldoen is aan die vereistes van artikel 9(1)(c) nie.

[16] Dit is belangrik om in gedagte te hou dat die vereistes van artikel 10, besonderlik van artikel 10(1)(b), wanneer die eienaar of persoon in beheer daarop steun, los staan van die vereistes van artikel 8. Artikel 8 het te doen met kansellasië van die verblyfreg. Indien die verblyfreg

3 In die *HAT* woordeboek word “verhouding” soos volg omskryf:

“**1** Onderlinge betrekking: *Die verhouding tussen die twee getalle is soos 2 tot 3. Die verhouding tussen prys en lone.* **2** Proporsie: *Die verhouding van 'n gebou.* **3** Eweredigheid: *Die wins word verdeel na verhouding van die gelewerde werk.* **4** Verstandhouding tussen persone, instansies e.d. . .”

Odendaal (ed), *Verklarende Handwoordeboek van die Afrikaanse Taal*, 3rd ed, (Perskor, Doornfontein 1994) op 1175.

4 In *The New Shorter Oxford English Dictionary* word “relationship” soos volg omskryf:

“The state or fact of being related; a connection, an association, *spec.* an emotional (esp. sexual) association between two people.”

Brown (ed), *The New Shorter Oxford English Dictionary on Historical Principles*, Vol 2 (Clarendon Press, Oxford 1993) op 2534

geldiglik gekanselleer is maar daar is nie voldoen aan die verdere vereistes van artikel 10(1)(b) nie, kan 'n uitsettingsbevel nog steeds nie verleen word nie. Die grondslag vir die okkupeerders se voortgesette verblyf is dan nie meer die toenmalige kontraktuele verblyfreg nie, maar die bepalings van die Verblyfregwet.

Voldoening aan die kennisgewingsvereistes [artikel 9(2)(d)]

[17] Artikel 9(2)(d) van die Verblyfregwet bepaal dat die eienaar of persoon in beheer minstens twee kalendermaande kennis moes gegee het aan die okkupeerders, die munisipaliteit en die Departement van Grondsake van sy voorneme om 'n uitsettingsbevel te verkry. Die tydperk van twee maande moet bereken word vanaf die gee van die kennisgewings. Die Verblyfregwet is nie duidelik oor tot wanneer die twee maande tydperk bereken moet word nie. Dit kan wees tot op datum van betekening van die prosesstuk waarkragtens die uitsettingsgeding aanhangig gemaak word, of tot op datum van die aanhoor van die aansoek vir 'n uitsettingsbevel of vir 'n vonnis van uitsetting.

[18] Die applikant voer aan dat die voorbehoudsbepaling tot subartikel 9(2)(d) daarop dui dat die twee maande tydperk bereken moet word tot die datum van die aanhoor van die aansoek vir die uitsettingsbevel. Die voorbehoudsbepaling lees soos volg:

“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 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.”

Die voorbehoudsbepaling maak dit moontlik vir 'n hof om 'n uitsettingsbevel te verleen waar die voorgeskrewe kennisgewings kragtens artikel 9(2)(d)(i), (ii) en (iii) glad nie gegee was nie, mits die kennisgewing van aansoek op die okkupeerder, die munisipaliteit en die Departement van Grondsake beteken was, en twee maande verloop het vanaf datum van betekening tot datum van aanhoor van die aansoek. Die applikant steun nie op hierdie voorbehoudsbepaling nie. Die voorbehoudsbepaling is egter van belang vir die uitleg van die res van die subartikel, want dit dui daarop dat die wetgewer tevrede is dat die twee maande kennisgewing-tydperk kan saamval met die loop van die uitsettingslitigasie. 'n Uitleg dat die tydperk van twee kalendermaande waarna daar in die eerste gedeelte van subartikel 9(2)(d) verwys word (nie in die voorbehoud nie), bereken moet word tot die datum van aanhoor van die aansoek vir 'n uitsettingsbevel of vir 'n

vonnis van uitsetting, maak die minste inbreuk op die eienaar se gemeenregtelike eiendomsbevoegdheid.⁵ Myns insiens is dit die uitleg wat daaraan gegee moet word.

[19] In die onderhewige geval is die kennisgewings ingevolge artikel 9(2)(d) gedurende Julie 1999 beteken. Die Kennisgewing van Mosie is beteken op 6 September 1999, en die aansoek vir verstekvonnis is aangehoor en toegestaan op 8 Oktober 1999. Aangesien daar 'n volle twee kalendermaande (Augustus en September) verloop het tussen die betekening van die artikel 9(2)(d) kennisgewings en die aanhoor van die aansoek vir vertrekvonnis, is daar voldoen aan die kennisgewingsvereistes van artikel 9(2)(d). Dit was nie nodig dat die aanvang van die litigasie moes oorstaan totdat die twee kalendermaande verloop het nie.

Gebiedende vereistes vir 'n uitsettingsbevel [artikels 12(1)(a) en (b) en 13(1)(a) en (b)]

[20] Nadat die vereistes vir die maak van 'n uitsettingsbevel soos vervat in artikel 9(2) nagekom is, moet die inhoud van die bevel voldoen aan die verdere gebiedende vereistes wat die Verblyfregwet oplê. Die belangrikste hiervan is die bepaling van 'n datum waarop die okkupeerders die eiendom moet ontruim [artikel 12(1)(a)], die bepaling van 'n datum waarop die uitsettingsbevel uitgevoer mag word [artikel 12(1)(b)], vergoeding vir verbeterings [artikel 13(1)(a)] en betaling van uitstaande lone [artikel 13(1)(b)]. By die maak van 'n uitsettingsbevel is die hof verplig om hierdie gebiedende bepalings na te kom en die nodige navrae te doen.⁶ Indien 'n uitsettingsbevel of vonnis by verstek aangevra word, moet die applikant of eiser die benodigde inligting aan die hof beskikbaar maak.

[21] In die onderhawige geval blyk dit uit die korrespondensie dat die respondente verbeterings aan die woonhuis aangebring het. Dit mag tot gevolg hê dat artikel 13(1)(a) van toepassing kan wees. Die artikel lees soos volg:

“13(1) Indien 'n hof 'n uitsettingsbevel ingevolge hierdie Wet verleen -

- (a) moet die hof die eienaar of persoon in beheer beveel om vergoeding te betaal wat billik en regverdig is vir strukture opgerig en verbeteringe aangebring deur die okkupeerder en enige staande ooste deur die okkupeerder aangeplant, met behoorlike inagneming van alle tersaaklike faktore, met inbegrip daarvan of -

5 Wetgewing wysig die gemene reg nie tot 'n groter mate as wat uitdruklik of by noodwendige implikasie vereis word nie. Kyk du Plessis “Statute Law and Interpretation”, in Joubert (ed) Vol 25 *Law of South Africa* (Butterworths, Durban 1991), para 28.

6 *Ferguson v Buthelezi en 'n Ander*, LCC41R/99, ongerapporteer, 23 September 1999, par [19]-[22].

- (i) die verbetering of oeste met die instemming van die eienaar of persoon in beheer aangebring of aangeplant was;
- (ii) die verbetering vir die okkupeerder nodig of bruikbaar was; en
- (iii) 'n skriftelike ooreenkoms tussen die okkupeerder en die eienaar of persoon in beheer, aangegaan voordat verbetering aangebring is, bepaal dat die okkupeerder nie op vergoeding vir verbetering in daardie ooreenkoms gespesifiseer, geregtig is nie;"

[22] Die applikant se prokureur, in verhoër wat hy aan my gerig het, voer aan dat die skriftelike huurkontrak 'n bepaling bevat dat die huurder nie op vergoeding vir verbeterings geregtig is nie. Of hierdie bepaling na die latere, mondelinge huurkontrak oorgedra is, is onseker. Indien dit wel na die mondelinge huurkontrak oorgedra was, moet die hof dit in ag neem. Die hof is egter nie daaraan gebonde nie indien dit billik en regverdig is dat die applikant wel vergoeding moet betaal. Indien 'n ooreenkoms dat die applikant nie hoef te betaal vir verbeterings wat die eerste respondent mag aangebring het nie, aangegaan is nadat die verbeterings reeds aangebring was, val dit buite die omvang van artikel 13(1)(a)(iii). Dit sal dan 'n afstanddoening van die eerste respondent se regte ingevolge die Verblyfregwet wees, waarop artikels 25(1) en (2) van toepassing is. Artikels 25(1) en (2) lees soos volg:

- “25(1) Die afstanddoening deur 'n okkupeerder van sy of haar regte ingevolge hierdie Wet is nietig tensy dit deur hierdie Wet toegelaat word of in 'n hofbevel vervat is.
- (2) 'n Hof moet 'n ooreenkoms, vir sover sodanige ooreenkoms poog om enige van die regte van 'n okkupeerder ingevolge hierdie Wet te beperk, in ag neem, maar is nie daaraan gebonde nie.”

[23] Die hele aangeleentheid van vergoeding vir verbetering, die toepaslikheid van artikel 13(1)(a)(iii) en die moontlike afstanddoening deur die respondente van hul reg op vergoeding, was nie deur die landdros oorweeg nie. Die landdros is in 'n beter posisie as ek om dit te oorweeg, en om moontlike verdere inligting wat relevant mag wees, te bekom.

Bevel

[24] Vir redes soos hierbo uiteengesit, kan die bevel van die Landdros nie staan nie. Dit word hiermee in sy geheel tersyde gestel en vervang met 'n bevel soos volg:

- a Die aansoek vir vonnis word van die hand gewys;
- b Die applikant word verlof verleen om op dieselfde stukke, aangevul soos hy dit nodig ag en na kennisgewing aan die respondente of hul prokureur, opnuut aansoek te doen vir 'n vonnis van uitsetting en vir gepaardgaande regshulp; en
- c Daar word geen bevel gemaak ten aansien van koste nie.

REGTER A GILDENHUYS

1 November 1999

Vir die applikant:

Mnr R Barry van *Barry en Mouton Prokureurs*, Calitzdorp.

Vir die respondente:

Mnr J P du Plessis van *Du Plessis Prokureurs*, Calitzdorp.