

IN DIE GRONDEISEHOF VAN SUID-AFRIKA

Gehou te **RANDBURG** op 9 Desember 1999
voor **Gildenhuis en Moloto RR**
Beslis op: 6 Januarie 2000

SAAKNOMMER: LCC5/98

In die saak tussen:

GEORGE FREDERICK MARX KOK Eerste applikant

SARIE MARIA KOK Tweede applikant

CONSTEEN (PTY) LTD Derde Applikant

en

DAVID KARABO EN 63 ANDER Respondente

UITSPRAAK

GILDENHUYS R:

[1] Die derde applikant bedryf 'n steengroef op grond wat aan die eerste en tweede applikante behoort. Die respondente was eertydse werkers van die derde applikant op die steengroef. Hulle is okkupeerders van die grond soos bedoel in die Wet op Uitbreiding van Sekerheid van Verblyfreg¹ (hierinlater “die Verblyfregwet” genoem). Hulle het op staking gegaan, en is toe van die grond afgesit. Die afsettingsproses het nie voldoen aan die toepaslike vereistes van die Verblyfregwet nie. Na hul afsetting het die respondente (as applikante) hulle na hierdie hof vir regshulp gewend. Dit was op daardie stadium nie doenlik om 'n bevel te maak dat die respondente na die grond moet terugkeer nie.² Op voorstel van die partye het hierdie hof op 20 Februarie 1998 'n bevel uitgereik soos volg:

1 Wet 62 van 1997, soos gewysig.

2 Die redes daarvoor blyk uit die uitspraak, wat volledig gerapporteer is in 1998 (4) SA 1014 (LCC); [1998] 3 All SA 625(LCC).

- “(a) The respondents (*applikante in hierdie geding*) must make it possible for the applicants (*respondente in hierdie geding*) to utilise alternative accommodation available at the Dyambu Hostel by paying to those applicants who utilise or intend to utilise that accommodation the following amounts at the address of their attorneys, Messrs Truter, Crous and Wiggill:
- (i) forthwith, for each of such applicants, an amount of R20,00 per day from and including 23 February 1998 to 28 February 1998;
 - (ii) thereafter, for each of such applicants for each successive week, as from 1 March 1998 an amount of R20,00 per day, payable on the Friday of the proceeding week;
- (b) The order in (a) will remain in force until amended or withdrawn by the Court. Any party may apply to the Court, formally or informally, through the Registrar, for an amendment or withdrawal thereof.
- (c) Nothing in this order will prevent the applicants from applying in any future proceedings for further relief in terms of section 14(3) or any provision of the Tenure Act.
- (d) The respondents must jointly and severally pay the costs of this application.”

[2] Toe die respondente nog werknemers van die derde applikant was, het hulle die reg gehad om op die grond te bly. Een van die voorvereistes vir hul uitsetting (soos vervat in die Verblyfregwet) is dat hul verblyfreg beëindig moet wees.³ Die derde applikant was van mening dat die staking deur die respondente onwettig is, en het hulle ontslaan. Die ontslag het, in die applikante se submissie, ook hul verblyfreg tot ’n einde gebring. Die respondente het die regmatigheid van die ontslag betwis, en verrigtinge ingevolge die Wet op Arbeidsverhoudinge⁴ het gevolg. In hierdie verband is artikel 8(2) en artikel 8(3) van die Verblyfregwet van belang:

- “(2) Indien ’n okkupeerder ’n werknemer is wie se verblyfreg slegs uit ’n diensooreenkoms voortspruit, kan die verblyfreg beëindig word indien die okkupeerder uit die diens bedank of ooreenkomstig die bepalings van die Wet op Arbeidsverhoudinge ontslaan word.
- (3) ’n Dispuut oor die vraag of ’n okkupeerder se diens beëindig is soos in subartikel (2) beoog, word ooreenkomstig die bepalings van die Wet op Arbeidsverhoudinge hanteer, en die beëindiging tree in werking wanneer ’n dispuut oor die beëindiging in ooreenstemming met daardie Wet besleg is.”

Op 23 April 1999 is die dispuut betreffende die regmatigheid van die respondente se ontslag deur die Arbeidshof ten gunste van die derde applikant beslis. Voor datum van daardie beslissing het die bepalings van artikel 8(3) die beëindiging van die verblyfreg in die weg gestaan. Die Arbeidshof het

3 Artikel 9(2)(a) saamgelees met artikel 8 van die Verblyfregwet.

4 Wet 66 van 1995, soos gewysig.

bevind dat die respondente die bepalings van die Wet op Arbeidsverhoudinge flagrant verontagsaam het, en het 'n kostebevel teen die respondente gemaak.

[3] Met verloop van tyd het die getal respondente wat kragtens die hofbevel van die akkomodasie in die Dyambu hostel gebruik gemaak het, al minder geword. Op 7 Junie 1999 het die laaste van hulle die hostel ontruim. Die applikante, van hulle kant, het nie gereeld die hostelgelde betaal nie, en daar is tans 'n aansienlike bedrag uitstaande. Die applikante vra in hierdie aansoek, en omdat die arbeidsdispuut in hul guns besleg is, dat die bevel van 20 Februarie 1998 met terugwerkende krag opgehef word. Hulle voer aan dat dit uit die uitspraak van die arbeidshof duidelik blyk dat die optrede van die applikante betreffende die arbeidsgeskil deurgaans korrek was, en dat daar geen basis bestaan waarop die applikante verantwoordelik moet bly vir die betaling van respondente se verblyfgelde nie. In die alternatief betoog hulle dat die verrigtinge in die arbeidshof baie langer geduur het as wat die partye aanvanklik in gedagte gehad het, hoofsaaklik omdat die respondente die litigasie nie ywerig voortgesit het nie.⁵ Hulle voer aan dat hulle nie vir die volle tydperk wat die saak geloop het, vir akkomodasiegelde aanspreeklik behoort te wees nie.

[4] Die applikante het reeds R149 664,65 aan akkomodasiegelde betaal. Daar is verdere bedrae uitstaande. 'n Lasbrief is op 12 Mei 1999 uitgereik vir onbetaalde akkomodasiegelde. Dit is so dat die applikante 'n groot finansiële las moet dra vanweë 'n dispuut waarin die Arbeidshof hulle gelyk gegee het. Die saak moet egter gesien word teen die agtergrond van die omstandighede waaronder hierdie hof se bevel van 20 Februarie 1998 verleen was. Die respondente se verblyfreg het ingevolge die Verblyfregwet behoue gebly totdat die arbeidsdispuut bygelê is. Die bevel van hierdie hof waarvolgens die applikante hulle elders kon akkomodeer, en nie op die plaas nie, is gemaak op billikheidsoorwegings en met instemming van die respondente. Dit het die applikante in staat gestel om die steengroef met ander werknemers te bedryf, waardeur 'n finansiële verlies wat waarskynlik veel groter sou wees, voorkom is. Dit was nooit die bedoeling dat die respondente daardeur in 'n swakker posisie geplaas sou word wat betref die duur van die verblyfreg nie. Hierdie Hof is gebonde om die

5 Tydens 'n telefoniese konferensie was dit vir my nodig om die respondente aan te spreek oor die slakkegang waarteen hulle die arbeidsgeding voortgesit het. Dit mag vir hierdie Hof moontlik wees om verligting toe te staan in gevalle waar okkuperders nie 'n arbeidsgeding wat die beëindiging van hul verblyfreg in die weg staan, ywerig voortsit nie. Ek hoef nie nou daaroor te beslis nie, en ek doen dit ook nie. 'n Aansoek vir sodanige verligting sal egter gebring moet word terwyl die vertraging voortduur, en nie *ex post facto* nadat die litigasie reeds afgehandel is nie.

bepalings van artikel 8(3) van die Verblyfregwet toe te pas,⁶ en is nie by magte om die werking daarvan te negeer nie bloot omdat die arbeidsdispuut teen die okkupeerders besleg was. Indien die applikante se submissies korrek sou wees, sal dit beteken dat grondeienaars wat verplig was om gewese diensnemers op hul grond te laat bly woon hangende die beslegting van ’n arbeidsdispuut deur die Arbeidshof, geregtig mag wees om okkupasie-vergoeding van die gewese werknemers te verhaal indien die arbeidsdispuut in die grondeienaars se guns besleg word. Nòg die letter nòg die doel van die Verblyfregwet regverdig so ’n uitleg. Tot die mate wat artikel 8(3) in hierdie verband ’n onbillike las op ’n grondeenaar mag plaas, sal die Parlement die bepaling moet wysig. Dit kan nie deur regterlike uitleg geskied nie.

[5] Artikel 9(2) van die Verblyfregwet bevat die vereistes wat nagekom moet word voordat ’n uitsettingsbevel teen ’n okkupeerder gegee mag word. Die subartikel lees soos volg:

“(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 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.”

6 Die subartikel is aangehaal in par [2] hierbo. Die bepaling daarvan bly van krag, selfs al verleen die Wet op Arbeidsverhoudinge geen beskerming vir die verblyfreg nie.

Een van die doelstellings van die subartikel is om die sosiale gevolge wat mag ontstaan waar mense hul huisvesting ontnem word, aan te spreek, besonderlik deur die toepaslike munisipaliteit en die Departement van Grondsake geleentheid te gee om tussenbeide te tree: vandaar die twee maande kennisgewingsvereiste in subartikel 2(d). Indien die respondente op die plaas sou bly woon het, sou die kennisgewingsvereiste alleen dit vir die applikante onmoontlik gemaak het om die respondente se uitsetting te verkry voor die verloop van twee maande na datum van die arbeidshofuitspraak (op 23 April 1999). Twee maande na die uitspraak was al die respondente reeds weg uit die hostel. Na my oordeel vereis die gees waarbinne die bevel van 20 Februarie 1998 gemaak was, dat die verpligting om akkomodasie in die hostel te verskaf nie beëindig sal word voor 'n datum waarop 'n uitsettingsbevel teen die respondente verleen sou kon gewees het, indien hulle op die plaas sou bly woon het nie.

[6] Die applikante vra ten slotte dat die lasbrief van 12 Mei 1999 tersyde gestel word, alternatiewelik opgeskort word, “hangende die beslissing van die dispuut ten opsigte van gemelde lasbrief.” Die doel van die bede vir tersydesteling of opskorting van die lasbrief is (soos blyk uit die applikante se argumentshoofde) onder meer om die bedrag wat nog ten aansien van akkomodasie verskuldig mag wees, in skuldvergelyking te bring teen die regs-koste wat die respondente kragtens die Arbeidshofbevel aan die derde applikant verskuldig is. Hierdie koste was, toe die aansoek voor ons beredeneer is, nog nie getakseer nie. Totdat die koste getakseer is, is dit nie 'n likwiede vordering nie, en kan skuldvergelyking bloot vir daardie rede nie plaasvind nie.⁷ Dit verhoed egter nie die opskorting van die lasbrief hangende taksasie nie, ten einde skuldvergelyking na die taksasie daarvan moontlik te maak.⁸

[7] Daar is egter 'n ander rede waarom skuldvergelyking, na my oordeel, in die omstandighede van hierdie saak regtens nie moontlik is nie. Die gemenerereg verbied dat sekere skulde in skuldvergelyking

7 Lotz “Obligations” in Joubert (ed) *Law of South Africa* 1st Reissue Vol 19 (Butterworths, Durban 1997) at par 255 (d); *Arie Kgosi v Kgosi Aaron Moshette* 1921 TPD 524; *Baskin & Barnett v Barnard* 1928 CPD 58.

8 *Dumah v Klerksdorp Town Council* 1951 (4) SA 519 (T); kyk ook *The Government v Regna-Adwel Business Machines* 1970 (2) SA 428 (T) op 433 E - G.

gebring word. En Verpligting om onderhoud te betaal is nie onderhewig aan skuldvergelyking nie.⁹ Die rede vir die verbod word soos volg deur Voet¹⁰ omskryf en verduidelik:

“Nor can anybody set off future maintenance, whether he owes it in virtue of contract or of legacy, and whether it is to be rendered to private persons or to a body or guild, such as an orphanage, infirmary, almshouse for old persons and the like. This is through the favour shown to maintenance, in respect of which many special provisions have been adopted apart from the common law rules of law, to prevent the rendering of it being postponed, though apart from that postponement and suspension would have been approved in other cases. This is otherwise than holds good with maintenance due in arrear, for the reasons that, just as it ceases to possess the proper nature of maintenance, since no one can be maintained in arrear, and takes on the nature of a simple debt, as we said above, so also it does not enjoy the privileges with which true maintenance has been fortified by law.”

[8] Hierdie hof het op 20 Februarie 1998 die applikante in hierdie geding beveel om dit vir die respondente moontlik te maak om alternatiewe akkomodasie in Dyambu hostel te benut deur hul akkomodasiegelde te betaal. In wese is dit En onderhoudsbevel. Dis nie bloot En bevel *ad pecuniam solvendam* nie, maar bevat ook elemente van En bevel *ad factum praestandum*.¹¹ Die doel van die bevel was om die respondente in die Dyambu hostel te akkomodeer. Dit behoort nie vir die applikante moontlik te wees om deur skuldvergelyking die verpligting te omseil nie, want dit sal die doel van die bevel verydel.¹² Skuldvergelyking is dus in En saak soos hierdie regtens nie moontlik nie. Indien hierdie hof die applikante sou gelas het om die respondente op die plaas te huisves, sou skuldvergelyking

9 Christie *The Law of Contract in South Africa* 3rd ed (Butterworths) at 532 :

“The common law also prohibits set-off of certain types of debt. Thus maintenance (alimony) is incapable of set-off . . .”.

10 Voet *Commentarius ad Pandectas* 16.2.6 (Gane se vertaling) (Butterworths, 1956).

11 Kyk *Williams v Carrick* 1938 TPD 147. Die kopstuk lees soos volg :

“A maintenance order either for a separated wife or for children is one *ad pecuniam solvendam* even though by reason of its special nature it can also be regarded as one *ad factum praestandum*.”

Miller R verklaar op 156 van die uitspraak :

“Nor is this special nature, from which may be deduced consequences such as that the debtor cannot set off a debt due to him, that he is not released by his insolvency, that the right to receive maintenance may not be ceded, inconsistent with the idea that *inter partes* the order may be enforced by the ordinary methods of execution.”

Die tweeslagtigheid van En onderhoudsbevel, soos hierbo uiteengesit, is bevestig in die onlangse beslissing van *Butchart v Butchart* 1997 (4) SA 108 (W) op 110-111.

12 Kyk die redenering van Voet, soos vervat in die passaat aangehaal in par [7] hierbo.

uiteraard nie kon plaasvind nie. Die surrogaat-verpligting wat die hof die applikante opgelê het, naamlik om dit vir die respondente finansieël moontlik te maak om in die Dyambu hostel te woon, behoort daarom ook nie vir skuldvergelyking vatbaar te wees nie.

[9] Die respondente het nie beswaar dat die bevel van 20 Februarie 1998 met ingang 7 Junie 1999 opgehef word nie. Laasgenoemde datum is die datum waarop die laaste van die respondente die hostel verlaat het. Dit is minder as twee maande na die datum van die Arbeidshofbevel.¹³ Myns insiens is dit gepas dat die bevel aldus opgehef word.

[10] Dit bring my by die kwessie van koste. Normaalweg maak hierdie hof nie 'n kostebevel teen 'n onsuksesvolle litigant nie,¹⁴ onderhewig egter aan sekere uitsonderings. Een van die uitsonderings is waar dit vir die onsuksesvolle litigant duidelik moes gewees het dat sy aansoek of verweer (na gelang van die geval) nie sou kon slaag nie.¹⁵ Die applikante het hierdie hof probeer oortuig dat die feit dat hulle die geding in die Arbeidshof gewen het, aantoon dat hulle nie regtens verplig was om die respondente te akkomodeer nie, en dat die bevel van 20 Februarie 1998 dus terugwerkend aangepas moet word. Dit is na my oordeel duidelik dat Artikel 8(3) van die Verblyfregwet so 'n aanpassing in die weg staan. Ofskoon die kwessie van skuldvergelyking in argument geopper was, was dit nie volledig beredeneer nie. Daar is ook nie verduidelik waarom die koste wat die Arbeidshof reeds op 23 April 1999 aan die applikante toegeken het, nog nie getakseer is nie. Ek is op hierdie stadium nie oortuig dat daar omstandighede bestaan wat, in die lig van die algemene praktyk van hierdie hof, die respondente op 'n kostebevel geregtig maak nie. Die partye behoort egter geleentheid te kry om vertoë daaromtrent aan ons voor te lê, waarna ons, indien ons oortuig word om so te doen, 'n kostebevel sal maak.

[11] Vir die redes hierbo uiteengesit, beveel die hof soos volg:

13 Artikel 9(2)(d) van die Verblyfregwet vereis 'n kennisgewingstydperk van minstens twee maande na beëindiging van 'n okkupeerder se verblyfreg voordat die hof 'n uitsettingsbevel mag gee.

14 *Hlatswayo and others v Hein* [1997] 4 All SA 630 (LCC) op 644a; 1998 (1) BCLR 123 (LCC) op 138g; 1999 (2) SA 834 (LCC) op 849G.

15 *New Adventure Investments 19 (Pty) Ltd and Another v Mbatha and Others* 1999 (1) SA 776 (LCC) op 779H-780A.

- (a) die applikante se verpligting om ingevolge die hofbevel van 20 Februarie 1998 akkomodasie aan die respondente te verskaf, het met ingang 7 Junie 1999 tot 'n einde gekom;
- (b) die applikante se aansoek word, behoudens bostaande bevel, van die hand gewys; en
- (c) geen bevel vir koste word op hierdie stadium gemaak nie;
- (d) die respondente mag binne 10 dae na lewering van hierdie uitspraak skriftelike vertoë aflewer waarin hulle motiveer waarom die hof sal gelas dat die applikante hul koste moet betaal; die applikante mag binne tien dae na ontvangs daarvan skriftelike vertoë in antwoord daarop aflewer.

REGTER A GILDENHUYS

Ek stem saam

REGTER J MOLOTO

Vir die applikante:

Mnr P M van Ryneveld, opgedra deur Walter Niedinger and Assosiate, Roodepoort

Vir die respondente:

Mnr W A van der Walt, opgedra deur Truter Crous and Wiggill Inc, Randfontein