IN DIE GRONDEISEHOF VAN SUID-AFRIKA

RANDBURG **SAAKNOMMER**: LCC 65R/00
In kamers: **Gildenhuys R** **LANDDROSHOF-SAAKNOMMER**:1501/00

Besluit op: 30 Augustus 2000

In die hersiening van die saak tussen:

KARINO FARMS (PTY) LTD Eiser

en

MAGAGULA, G Verweerder

UITSPRAAK

GILDENHUYS R:

[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] (hierna "die Verblyfregwet" genoem).

[2] Die eiser is die eienaar van ‘n plaas in die Barberton distrik. Die verweerder is ‘n gewese diensnemer. Die verweerder is uit sy diens ontslaan nadat hy tydens ‘n dissiplinêre ondersoek aan die volgende oortredings skuldig bevind is:

> "1 Illegal possession of an illegal substance: employee was caught with a highly toxic chemical in his possession.
> 2 Flagrant disregard of safety standards: employee was caught setting poisoned oranges as bait traps for game in the game section.
> 3 Unauthorised entry into game section: employee was caught in the game section."[2]

---

1 Wet 62 van 1997.

2 Die aanhaling kom uit ‘n brief deur die Werkgewers Organisasie van Mpumalanga gerig aan die verweerder, gedateer 21 Junie 1999, waarin hy van sy ontslag in kennis gestel word.

Die verweerder is woonagtig op die eiser se plaas. Sy bewoningsreg spruit uit sy diensverhouding. Indien die diensverhouding behoorlik beëindig is, bring dit ook sy bewoningsreg tot &n einde.

[3] Die eiser het die verweerder gedagvaar vir uitsetting. Die verweerder het nie verskyning aangeteken om die saak te verdedig nie. Vonnis by verstek is op 26 Junie 2000 toegestaan. Die eiser het &n eedsverklaring van sy personeelbeampte, Mnr Arno Cillers, ter ondersteuning van die aansoek vir verstekvonnis ingedien.

[4] Daar moet voldoen word aan die bepalings van die Verblyfregwet voordat &n uitsettingsbevel teen die verweerder verleen kan word. Daar is nie aan sommige van die betrokke bepalings voldoen nie, soos hieronder uiteengesit sal word. Die nie-voldoening is nie altyd wesenlik nie, dog die kumulatiewe effek daarvan is sodanig dat die uitsettingsbevel nie bekragtig kan word nie.

[5] Artikel 8(3) van die Verblyfregwet lees soos volg:

> "(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."

Uit die eedsverklaring van Mnr Cilliers blyk dit dat die verweerder "die aangeleentheid behoorlik deurgevoer het deur die Departement van Arbeidsverhoudinge, en die Kommissie vir Konsiliasie, Mediasie en Arbitrasie (KKMA)". Elders in sy verklaring beweer Mnr Cilliers dat die verweerder "die kanale wat tot sy beskikking is met betrekking tot arbeidsverhoudinge uitgeput" het, en dat "die vergunning" bekragtig is. Geen besonderhede word gegee nie. In die besonder weet ek nie watter "vergunning" bekragtig is nie. Ek is nie tevrede, op die inligting tot my beskikking, dat die dispuut oor die diensbeëindiging behoorlik tot &n einde gekom het ooreenkomstig die bepalings van die Wet op Arbeidsverhoudinge[3] nie. Ek weet dus nie of die beëindiging van die verweerder se diensverhouding,

---

3 Wet 66 van 1995.

soos bedoel in artikel 8(3), in werking getree het nie. Indien nie, het die verblyfreg ook nie tot &n einde gekom nie.

[6] Volgens paragraaf 10 van Mnr Cilliers se eedsverklaring is die kennisgewing om te ontruim, soos vereis kragtens artikel 9(2)(d)(i) van die Verblyfregwet, deur hom persoonlik aan die verweerder oorhandig. Volgens regulasie 9(2)[4] van die Verblyfregwet moet die kennisgewing deur die Balju beteken word. Daar is geen afskrif van die kennisgewing by die stukke nie. Die kennisgewing moet gegee word in die taal wat die verweerder die beste verstaan, en ook in &n ander taal. Sekere gedeeltes van die kennisgewing moet aan die verweerder uitgelees word. Ek weet nie of dit alles nagekom is nie. Die stukke bevat nie hierdie inligting nie.[5]

[7] Kragtens artikel 9(3) van die Verblyfregwet moet &n verslag van &n proefbeampte of ander beampte van die Staat aangevra word vir doeleindes van artikel 9(2)(c) van die Verblyfregwet. Daar is geen aanduiding of so &n verslag ooit aangevra of ontvang is nie. Vir soverre die eiser in sy aansoek alleenlik op artikel 10(1)(a) of (c) van die Verblyfregwet steun, mag so &n verslag nie nodig wees nie, aangesien die hof in so &n geval nie die ontbering wat uitsetting vir die verweerder sal meebring en die beskikbaarheid van alternatiewe akkomodasie hoef te oorweeg nie.[6] Indien die eiser ook op artikel 10(3) steun, is &n verslag ingevolge artikel 9(3) wel nodig. Ek is nie oortuig dat die stukke voldoende bewerings bevat om &n uitsettingsbevel kragtens artikel 10(1)(a) of artikel 10(1)(c) te regverdig nie. Ek weet ook nie op watter subartikel van artikel 10 die Landdros sy uitsettingsbevel gegrond het nie. Dis jammer dat die stukke nie hierdie inligting bevat nie.

---

4 Regulasie R1632, gepubliseer in Staatskoerant 19587, 18 Desember 1998.

5 In *Spies v Mahlangu*, LCC 19R/00, 22 Maart 2000, [2000] JOL 6330 (LCC) internet adres http://www.law.wits.ac.za/lcc/2000/19r00sum.html, par [2], het Meer R gesê:

> ". . . There has been a failure to comply with section 9(2)(d)(i) in that the owner (the plaintiff in this case) failed to give the occupier (the defendant in this case) not less than two calendar months written notice of the intention to obtain an order for eviction. Without such notice there can be no order for eviction and accordingly the order stands to be set aside on the basis of this omission alone."

6 Kyk *Westminster Produce (Pty) Ltd t/a Elgin Orchards v Simon and Another* LCC 44R/00, 7 Julie 2000, internet adres http://www.law.wits.ac.za/lcc/2000/44r00.sum.html, par [19].

[8] Ofskoon die aangeleenthede vervat in artikel 13(1)(a) [vergoeding vir verbeterings] en artikel 13(1)(b) [agterstallige lone] van die Verblyfregwet moontlik nie ter sake is nie, is die hof verplig om ŉ toepaslike bevel te maak indien dit wel ter sake is. Daar is geen aanduiding of hierdie aangeleenthede ooit oorweeg was nie.[7]

[9] Luidens artikel 19(5) van die Verblyfregwet word ŉ uitsettingsbevel opgeskort totdat dit deur hierdie Hof op hersiening bekragtig is. Dit sou raadsaam gewees het vir die Landdros om ŉ verwysing daarna in sy bevel in te lyf.

[10] In die lig van voorgaande, maak ek die volgende bevel:

(a) Die bevel van die Landdros gedateer 26 Julie 2000 word in sy geheel tersyde gestel;

(b) Die eiser word verlof verleen om opnuut aansoek te doen vir vonnis, en om sy aansoek aan te vul met verdere getuienis en dokumentasie wat relevant mag wees.

WAARNEMENDE REGTER A GILDENHUYS

Vir eiser:
Esselens Engelbreght Inc, Malelane.

Vir verweerder:
Afwesig.

7 Kyk *Lategan v Koopman and Others* [1998] 3 All SA 603 (LCC); 1998 (3) SA 457 (LCC), par [14]:

> "Laastens is daar geen aanduiding dat die landdros die aangeleenthede in artikel 13 van die Verblyfregwet uiteengesit (betaling van vergoeding, betaling van agterstallige loon, en die geleentheid om die verbeterings en staande oeste te verwyder) in ag geneem het toe hy die uitsettingsbevele verleen het nie. Omdat die uitsettingsbevele by verstek verleen was, het die landdros waarskynlik nie oor die nodige inligting beskik nie. Daar rus egter ŉ plig op die landdros om, waar die verweerder in verstek is, getuienis oor hierdie aangeleenthede van die Eiser te bekom voordat vonnis toegestaan word."