IN DIE GRONDEISEHOF VAN SUID-AFRIKA

RANDBURG **SAAKNOMMER:** LCC5R/00
In Kamers: **GILDENHUYS R** **LANDDROSHOF-SAAKNOMMER:** 7/2000
Beslis op: 1 Februarie 2000

In die hersiening van die saak tussen:

HELLMUTH ROBERT ROHDE Applikant

en

M P MPETSANE Eerste Respondent

M MPETSANE Tweede Respondent

UITSPRAAK

GILDENHUYS R:

[1] In hierdie saak dien !n uitsettingsbevel verleen deur die Landdros van Ladybrand voor my op outomatiese hersiening ingevolge die bepalings van artikel 19(3) van die Wet op die Uitbreiding van Sekerheid van Verblyfreg, Wet nr 62 van 1997. Ek sal hieronder na hierdie Wet as "die Verblyfregwet" verwys. Die applikant het die verrigtinge wat tot die uitsettingsbevel gelei het, kragtens die bepalings van die Verblyfregwet gebring.

[2] Die applikant beweer in sy funderende eedsverklaring dat hy die eienaar is van die plaas Dankbaar, geleë in die distrik van Ladybrand. Die applikant gee te kenne dat die eerste en tweede respondente op die plaas Dankbaar woonagtig is sedert 4 Februarie 1998. Hulle is klaarblyklik okkupeerders soos bedoel in die Verblyfregwet. Die eerste en tweede respondente is met mekaar getroud.

[3] Na bostaande uiteensetting, bevat die applikant se funderende eedsverklaring die onderstaande twee paragrawe:

> "5. Ooreenkomstig die bepalings van Artikel 8(2) van die Wet op die Uitbreiding van Sekerheid van Verblyfreg 62 van 1997 is die verblyfreg van beide die Eerste en Tweede Respondente beëindig. Gemelde Respondente se verblyfreg het voortgespruit uit !n Diensooreenkoms met die Eerste Respondent en is gemelde Diensooreenkoms beëindig op 18 DESEMBER 1998, ooreenkomstig die Wet op Arbeidsverhoudinge, soos gewysig.
>
> 8. Sedert datum van diensbeëindiging het Eerste en Tweede Respondent aangevoer dat hul onregmatiglik ontslaan is en het hulle ooreenkomstig die bepalings van die Wet op Arbeidsverhoudinge, hulle saak verwys na die "KOMMISSIE VIR KONSILIASIE, MEDIASIE EN ARBITRASIE". !n Sitting was geskeduleer vir 30 JUNIE 1999. Op 30 JUNIE 1999 was nòg die Eerste Respondent nòg die Tweede Respondent teenwoordig by die vergadering en het die Kommissaris bevind dat die klagte nie opgelos kon word tussen die partye nie. Vir die Agbare Hof se aandag heg ek hierby aan !n afskrif van die CCMA se kennisgewing wat die partye aangesê het om op 30 JUNIE 1999 in LADYBRAND te verskyn, gemerk Aanhangsel "B"."

[4] Bostaande stellings skep die indruk dat eerste respondent sowel as tweede respondent by die applikante in diens was, en dat slegs die eerste respondent se dienskontrak vir !n verblyfreg voorsiening maak. Dit sou meebring dat tweede respondent, hoewel sy skynbaar !n werknemer was, nie in eie reg !n verblyfreg gehad het nie. As dit korrek is, ontleen sy haar reg om op die plaas te woon uit haar eggenoot se verblyfreg. Die eedsverklaring is egter nie duidelik hier omtrent nie, en ek sou verwag het dat die Landdros verdere getuienis sou aangevra het.

[5] Aanhangsel "B" tot die applikant se eedsverklaring, wat volgens die applikant !n kennisgewing is waarin die CCMA die partye aangesê het om op 30 Junie 1999 in Ladybrand te verskyn, is in werklikheid !n dokument onder die opskrif "Certificate of outcome of dispute referred for conciliation", geteken ten behoewe van die Kommissie vir Konsiliasie, Mediasie en Arbitrasie, waarin gesertifiseer word dat !n dispuut tussen *SAAPAWU* en *Wake Up Chickens* wat op 19 Januarie 1999 vir konsiliasie verwys was, op 30 Junie 1999 steeds nie bygelê is nie. Watter verband SAAPAWU en Wake Up Chickens met die partye in hierdie saak het, word nie verduidelik nie. Indien daar !n dispuut is oor of !n okkupeerder se diensverhouding beëindig is ooreenkomstig die Wet op Arbeidsverhoudinge, tree die beëindiging eers in werking wanneer die dispuut beëindig is. Dis nie duidelik of die dispuut inderdaad beëindig is of nie.

[6] Vervolgens verskyn daar in die applikant se funderende eedsverklaring die volgende twee paragrawe:

> "9. Ek is deur my regsverteenwoordiger meegedeel dat die Eerste en Tweede Respondente ingevolge die bepalings van die Wet op Arbeidsverhoudinge, die saak aangaande onbillike ontslag direk kan verwys na die Arbeidshof. Volgens inligting aan my verskaf deur my verteenwoordiger moet die saak verwys word na die Arbeidshof binne VIER (4) maande vanaf die datum waarop die Kommissie vir Konsiliasie, Mediasie en Arbitrasie nie die saak verder kon voer nie.
>
> 10. By verstryking van die periode na verwys in Sub-paragraaf 9 hierbo, het ek voortgegaan om !n Kennisgewing ingevolge Artikel 9(2)(d)(i) van die Wet op die Uitbreiding van Sekerheid van Verblyfreg, 1997 op die Eerste en Tweede Respondente te laat beteken. Betekening het deur die Balju geskied op 15 OKTOBER 1999. !n Afskrif van die relaas van betekening deur die Balju van Ladybrand, word hierby aangeheg, gemerk Aanhangsel "C"."

[7] Die dokument wat as Aanhangsel "C" by die eedsverklaring aangeheg word, is byna in sy geheel onleesbaar. Uit die klein gedeelte wat ek wel kon lees, wil dit voorkom dat dit !n relaas van betekening van !n "bevel" is, en nie van !n "kennisgewing" nie. Ek kon ook geen aanduiding vind dat die bepalings van regulasie 9(2) van die regulasies gepubliseer op 18 Desember 1998 onder nr R1632 nagekom is nie. Kortliks vereis hierdie regulasies dat die toepaslike kennisgewing aan die respondente beteken moet word in die amptelike taal wat hulle die beste verstaan, dat sekere gedeeltes van die kennisgewing aan hulle uitgelees moet word, en dat !n verdere afskrif van die kennisgewing in !n ander amptelike taal aan hulle oorhandig moet word.

[8] Die volgende paragraaf in die applikant se funderende eedsverklaring wat ek moet oorweeg, lees soos volg:

> "11. Ooreenkomstig die bepalings van Artikel 9(2)(d) van Wet 62 van 1997 is !n Kennisgewing (Vorm F) per geregistreerde pos versend aan die Munisipaliteit van Ladybrand asook die Provinsiale Kantoor van Grondsake. As bewys daarvan dat die Munisipaliteit van Ladybrand gemelde kennisgewing ontvang het, word hierby aangeheg afskrif van skrywe van gemelde instansie, gedateer 29 NOVEMBER 1999, gemerk Aanhangsel "D". Ek heg ook hierby aan vir die Agbare Hof se aandag, Aanhangsel "E", "F", "G" en "H", welke afskrifte is van die geregistreerde posstrokies asook kennisgewings versend aan gemelde instansies op 17 NOVEMBER 1999."

Daar word voorgegee dat Aanhangsels "E", "F", "G" en "H" afskrifte van geregistreerde posstrokies is. Slegs Aanhangsel "E" bevat afskrifte van geregistreerde posstrokies. Aanhangsel "F" is !n afskrif van !n kennisgewing ingevolge artikels 9(2)(d)(ii) en (iii) van die Verblyfregwet gerig aan die Munisipaliteit en die

Departement van Grondsake. Aanhangsel "G" is !n afskrif van !n kennisgewing ingevolge artikel 9(2)(d)(i) van die Verblyfregwet gerig aan die tweede respondent. Aanhansel "H" is !n afskrif van 'n kennisgewing ingevolge artikel 9(2)(d)(i) van die Verblyfregwet gerig aan die eerste respondent. Groot gedeeltes van die kennisgewing gemerk Aanhangsels "F", "G" en "H" is onleesbaar. Die kennisgewings wat Aanhangsels "F', "G" en "H" vorm, is geproduseer op fotostate van bladsye van die staatskoerant waarop die vorms vir kennisgewings soos in die regulasies voorgeskryf, afgedruk is. Die vorms is nie behoorlik of volledig ingevul nie. Die omskrywing van die grond waarop dit betrekking het, ontbreek in alle gevalle. Die vorms is ook nie deur die applikant of (waar toepaslik) deur die Balju wat dit na bewering beteken het, onderteken nie.

[9] Volgens die applikant is die kennisgewings ingevolge artikel 9(1)(d)(ii) en (iii) van die Verblyfregwet aan die Munisipaliteit van Ladybrand en aan die Departement van Grondsake versend op 17 November 1999. Die uiteindelike hofbevel in hierdie aangeleentheid is verleen op 14 Januarie 2000. Dit bring mee dat die Munisipaliteit van Ladybrand en die provinsiale kantoor van die Departement van Grondsake nie twee kalendermaande kennis van die aansoek ontvang het nie, soos vereis kragtens artikel 9(2)(d) van die Verblyfregwet.

[10] Die applikant se eedsverklaring is op 6 Januarie 2000 beëdig. Op dieselfde datum het sy prokureur !n kennisgewing van mosie onderteken wat soos volg lees:

> "GELIEWE KENNIS TE NEEM dat die Applikant van voornemens is om op **DONDERDAG, 6 JANUARIE 2000** om 09H00 of so spoedig moontlik daarna as wat die Prokureur vir die Applikant aangehoor kan word, aansoek sal doen vir !n Bevel met die volgende bepalings:
>
> a Uitsetting van Eerste en Tweede Respondente vanaf die Plaas DANKBAAR, LADYBRAND, Provinsie Vrystaat, in terme van die bepalings van die Wet op Uitbreiding van Sekerheid van Verblyfreg 62 van 1997 op so !n datum as wat die bogemelde Agbare Hof mag goedvind;
>
> b magtiging aan die BALJU van LADYBRAND om by die uitvoering van die Uitsettingsbevel, alle strukture en/of los goedere, wat deur die Eerste en Tweede Respondente op die perseel aangebring is te verwyder en/of te sloop met inbegrip daarvan dat die Balju alle materiale en los goedere aan die Eerste en Tweede Respondente sal terug tender binne EEN (1) week vanaf datum van verwydering en/of sloping;
>
> GELIEWE VOORTS KENNIS TE NEEM dat die Beëdigde Verklaring van HELMUTH ROBERT ROHDE, hierby aangeheg word, ter ondersteuning van die Aansoek.
>
> GELIEWE VOORTS KENNIS TE NEEM dat Eerste- en Tweede Respondente opgeroep word om redes by die Hof aan te voer op 14/1/2000, waarop die Voorlopige Bevel Nisi nie !n Finale Bevel van hierdie Agbare Hof gemaak moet word nie."

Sonder enige kennisgewing aan die respondente, en op dieselfde dag (6 Januarie 2000), is daar ingevolge die kennisgewing van mosie *ex parte* aan die applikant !n voorlopige bevel verleen, wat soos volg lees:

> "Na aanhoring van die Kennisgewing van Mosie en ondersteunende Beëdigde Verklaring op **DINSDAG, 6 JANUARIE 2000**
>
> **WORD HIERBY GELAS DAT**
>
> a Uitsetting van Eerste en Tweede Respondente vanaf die Plaas DANKBAAR, LADYBRAND, Provinsie Vrystaat in terme van die bepalings van die Wet op Uitbreiding van Sekerheid van Verblyfreg 62 van 1997 op 14/1/2000 synde die keerdatum van die Voorlopige Hofbevel;
>
> b magtiging aan die BALJU van LADYBRAND om by die uitvoering van die Uitsettingsbevel, alle strukture en/of los goedere, wat deur die Eerste en Tweede Respondente op die perseel aangebring is te verwyder en/of te sloop met inbegrip daarvan dat die Balju alle materiale en los goedere aan die Eerste en Tweede Respondente sal terug tender binne EEN (1) week vanaf datum van verwydering en/of sloping.
>
> GELIEWE VOORTS KENNIS TE NEEM dat Eerste- en Tweede Respondente opgeroep word om redes by die Hof aan te voer op 14/1/2000, waarop die Voorlopige Bevel Nisi nie !n Finale Bevel van hierdie Agbare Hof gemaak moet word nie."

[11] In hoogs uitsonderlike gevalle kan !n uitsettingsbevel soos bedoel in artikel 15 van die Verblyfregwet *ex parte* teen !n okkupeerder verleen word. Hierdie aansoek is nie ingevolge artikel 15 gebring nie, en bevat ook nie die wesenlike bewerings vir !n bevel ingevolge artikel 15 nie. Die "Voorlopige Bevel" moes nooit toegestaan gewees het nie. Daar is geen voorsiening in die toepaslike hofreëls vir die prosedure wat die applikant gevolg het nie. Ingevolge artikel 17(4) van die Verblyfregwet is die reëls van prosedure wat in die Hoë Hof geld, van toepassing op aansoeke en aksies wat in die landdroshof ingevolge die Verblyfregwet gebring word.

[12] Onder die dokumente voor my is relase van die Balju van Ladybrand waaruit dit blyk dat die kennisgewing van mosie op 11 Januarie 2000 op die twee respondente beteken is. Daar is geen aanduiding of die "Voorlopige Hofbevel" ook beteken is nie. Die kennisgewing van mosie bevat !n paragraaf waarin die respondente opgeroep word om redes by die Hof aan te voer op 14 Januarie 2000 waarom die voorlopige bevel *nisi* nie !n finale bevel gemaak moet word nie. Geen tyd van aanhoring word vermeld nie. Die respondente is waarskynlik ongeletterde persone. Hierdie eienaardige manier om hulle by die geding te betrek en hulle geleentheid te gee om hul saak te verdedig, is na my oordeel gebrekkig.

[13] Op 14 Januarie 2000 was daar geen verskyning namens die respondente nie. Op aansoek van die applikant se prokureur het die Hof !n bevel verleen soos volg:

> "1. Word beveel dat die eerste en tweede Respondente die plaas Dankbaar nie later as 11/2/2000 sal verlaat en hulle woonplek op bogenoemde plaas sal ontruim;
>
> 2. Indien eerste en tweede Respondente bogenoemde plaas nie op 11/2/2000 verlaat en ontruim het nie, word die Balju van die distrik Ladybrand gemagtig om op 14/2/2000; die eerste en tweede Respondente van die plaas Dankbaar af te sit en word hy verder gemagtig om alle strukture en/of los goedere; wat deur die eerste en tweede Respondente op die perseel aangebring is te verwyder en/of te sloop met inbegrip daarvan dat die Balju alle materiale en los goedere aan die eerste en tweede Respondente sal terug handig binne een (1) week vanaf datum van verwydering en/of sloping."

[14] Hierdie bevel kan nie bekragtig word nie, minstens vir die volgende redes:

- Die applikant het nie bewys dat daar voldoen is aan artikel 9(2)(a) van die Verblyfregwet deurdat die respondente se verblyfreg ooreenkomstig artikel 8 beëindig is nie;

- Die applikant het nie bewys dat die kennisgewingsvereistes voorgeskryf in artikel 9(2)(d) van die Verblyfregwet nagekom is nie. Dit blyk uit die stukke dat die kennisgewings aan die munisipaliteit en die Departement van Grondsake te laat gegee was, en dat die kennisgewings aan die respondente vir soverre dit die taalvereistes en die metode van betekening betref, waarskynlik onvoldoende was. Die inhoud van al die kennisgewings skiet ook te kort.

- Die prosedure wat in die saak gevolg was, wyk af van die prosedure wat die Verblyfregwet voorskryf; besonderlik is die kennis wat die respondente van die hofverrigtinge gekry het, onvoldoende.

[15] Daar is twee verdere aangeleenthede wat op sigself nie noodwendig hoef mee te bring dat die bevel van die Landdros ter syde gestel moet word nie. Dit is egter aspekte waaraan die Landdros oorweging behoort te gegee het.

[16] Artikel 13(1)(a) van die Verblyfregwet lees soos volg:

> "(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 oeste deur die okkupeerder aangeplant, met behoorlike inagneming van alle tersaaklike faktore, met inbegrip daarvan of - . . ."

Die hof is verplig om, in gepaste omstandighede, so !n bevel te maak. Dit lyk nie asof die Landdros dit hoegenaamd oorweeg het nie. Ek weet ook nie of daar strukture en verbeterings is wat vir vergoeding kwalifiseer nie. Moontlik is daar, want die hofbevel verwys na strukture. Waar die inligting nie uit die stukke blyk nie, behoort die Landdros navraag te doen.

[17] Artikel 13(1)(b) lees soos volg:

> "(1)(b) Indien !n hof !n uitsettingsbevel ingevolge hierdie Wet verleen -
>
> (b) moet die hof die eienaar of persoon in beheer om enige uitstaande lone en verwante bedrae wat ingevolge die Wet op Basiese Diensvoorwaardes, 1983 (Wet 3 van 1983), die Wet op Arbeidsverhoudinge of !n vasstelling ingevolge die Loonwet, 1957 (Wet 5 van 1957), verskuldig is, te betaal; . . ."

Ek weet nie of daar enige lone of verwante bedrae uitstaande is nie. Omdat die Landdros verplig is om so !n bevel te oorweeg wanneer hy !n uitsettingsbevel verleen, behoort hy, indien hy nie oor die inligting beskik nie, die nodige navraag te rig.

[18] Die wyse waarop die stukke in hierdie saak voorberei is, laat veel te wense oor. In die besonder behoort !n regspraktisyn nie aanhangsels by stukke aan te heg wat verkeerd beskryf of onleesbaar is nie. Dis goed moontlik dat, op die applikant se weergawe van die gebeure, !n uitsettingsbevel verleen sou kon gewees het, indien dit nie was vir die tegniese tekortkominge en die swak toestand van die applikant se stukke nie. Die formele vereistes soos voorgeskryf in die Verblyfregwet en die regulasies is belangrik, en ofskoon kleiner afwykings dalk vir kondonasie vatbaar mag wees, maak die ernstige aard van die tekortkominge in hierdie saak !n kondonasie onmoontlik. Dis jammer dat nalate in die voorbereiding van die aansoek, wat waarskynlik aan die regsverteenwoordigers toeteskryf is, die beoordeling van die meriete van hierdie saak in die weg staan.

[19] Kragtens die bepaling van artikel 19(3)(b) van die Verblyfregwet, beveel die Hof:

dat die bevel van die Landdros gemaak op 14 Januarie 2000, in sy geheel tersyde gestel word.

_____

REGTER A GILDENHUYS