

IN DIE GRONDEISEHOF VAN SUID-AFRIKA

RANDBURG

In kamers: **Gildenhuis WR**

SAAKNOMMER: LCC 82R/00

LANDDROSHOF-SAAKNOMMER: 2956/00

Besluit op: 6 November 2000

In die hersiening van die saak tussen:

ZORGVLIET FARM & ESTATE (EDMS) BPK

Applikant

en

REGINA ALBERTS

Eerste Respondent

RIANA ALBERTS

Tweede Respondent

UITSPRAAK

GILDENHUYS WR:

[1] Hierdie saak dien voor my op outomatiese hersiening kragtens artikel 19(3) van die Wet op die Uitbreiding van Sekerheid van Verblyfreg¹ (hierna “die Verblyfregwet” genoem). Die applikant in die saak is die eienaar van die plaas algemeen bekend as Zorgvliet, geleë te Helshoogte, Stellenbosch. Die twee respondente is voormalige werknemers van die applikant, en bewoners van die plaas. Die eerste respondent is die moeder van die tweede respondent.

[2] Die applikant het, in die Landdroshof van Stellenbosch, aansoek gedoen vir die uitsetting van die twee respondente. Die respondente het die aansoek teengestaan. Hulle was by die verhoor verteenwoordig deur mnr Geyser. Die Landdros het die uitsetting van beide respondente gelas, en bepaal dat 1 Desember 2000 'n regverdigde en billike datum is waarop die okkupeerders die plaas moet

1 Wet 62 van 1997, soos gewysig.

verlaat. Dis deel van my hersieningsfunksie om vas te stel of hierdie hofbevel geregtigheid sal laat geskied.² Om dit te kan doen, moet ek die stukke wat voor die Landdros gedien het en die argumente wat die partye se regsverteenvoerders by die verhoor geopper het, in oënskou neem. Die Landdros het volledige notas van die argumente gehou, wat baie behulpsaam was.

[3] Die vestigende eedsverklaring namens die applikant is gemaak deur mnr Herman Jonker, die bestuurder van die plaas. Daaruit blyk dat die eerste respondent, voortspruitend uit haar diensverband, geregtig was op die bewoning van 'n huis op die plaas. Dis gemeensaak tussen die partye dat sy 'n "okkupeerder" is, soos gedefinieer in die Verblyfregwet. Die tweede respondent het geen bewoningsreg uit hoofde van haar diensverband gehad nie. Sy het aanvanklik op die plaas kom woon as vriendin van 'n ander werker. Nadat daardie verhouding tot 'n einde gekom het, het sy by die eerste respondent haar intrek geneem. Haar bewoningsreg spruit voort uit haar familieverband met die eerste respondent.³ Sy is, op die stukke voor my, nie 'n "okkupeerder" soos gedefinieer in die Verblyfregwet nie. Saam met die twee respondente woon twee kinders van die eerste respondent en een kind van die tweede respondent. Die oudste van hulle is 12 jaar oud en is 'n skoolkind. Die ander twee kinders is nog onder skoolgaande ouderdom.

[4] Gedurende 1999 het die applikant, tydens onderhandelinge met die respondente en ander werkers op die plaas, aangedui dat die plaas in die proses is om van 'n vrugteplaas na 'n wingerdplaas met 'n wynkelder omskep te word. Dit het tot gevolg, so is die werkers meegedeel, dat die werkersmag geherstruktureer en verminder moes word in ooreenstemming met die plaas se operasionele behoeftes. Die respondente is ingelig dat van die arbeidershuise (insluitende die huis wat hulle bewoon), ontruim moes word ten einde plek te maak vir ander ekonomiese bedrywighede. Dit blyk uit een van die repliserende verklarings dat die applikant 'n mineraalwateraanleg wil vestig op die grond waar die betrokke arbeidershuise tans staan.

2 Vergelyk *Lategan v Koopman and Others* [1998] 3 All SA 603 (LCC), 1998 (3) SA 457 (LCC), par [11]; *Skhosana v Roos* [1999] 2 All SA 652 (LCC), par [28].

3 Dis deel van die eerste respondent se reg op familieerwantskap, soos bedoel in subartikel 6(2)(d) van die Verblyfregwet.

[5] As deel van die implementering van die applikant se program om sy werknemers te verminder, is daar op 5 Augustus 1999 met die eerste respondent 'n ooreenkoms aangegaan. Die eerste twee paragrawe daarvan (wat ek *verbatim* aanhaal) lees soos volg:

“1 INLEIDING

- 1.1 AANGESIEN die Plaas in die proses is om omskep te word vanaf 'n vrugteplaas na 'n wingerdplaas en wynkelder;
- 1.2 EN AANGESIEN die Plaas begin het om sy werkmag te restruktureer in ooreenstemming met sy nuwe operasionele behoeftes;
- 1.3 EN AANGESIEN die proses van personeel vermindering wat op 16 Julie 1999 in aanvang geneem het toe die Plaas met al sy werknemers vergader het;
- 1.4 EN AANGESIEN gedurende die loop van die aanvanklike vergadering, die vrywillige bedanking van sekere ouer werknemers bespreek is, die plaas en die werknemers gesamentlik ooreengekom het dat die werknemer se indiensnemingkontrak met die plaas beëindig sou word, word die bepalings van hierdie beëindiging hiermee op skrif gestel;

2 BEEÏNDIGING

- 2.1 Die werknemer se indiensnemingskontrak is beëindig deur gesamentlike ooreenkoms tussen die Plaas en die werknemer. Die werknemer bevestig hiermee in besonder dat die genoemde beëindiging plaasgevind het deur gesamentlike ooreenkoms.
- 2.2 Die indiensnemingskontrak sal beëindig word op 31 Julie 1999 en die tydperk van kennisgewing sal verstryk op 31 Augustus 1999.
- 2.3 Die werknemer kan voortgaan om te werk gedurende die kennisgewingstydperk tot 31 Augustus 1999.”

Vervolgens maak die ooreenkoms voorsiening vir 'n uittreeloon gelykstaande aan twee weke se gasie vir elke ononderbroke jaar van diens, met 'n minimum van R1 500, en bepaal dit dat die ooreenkoms gemaak word in volle en finale skikking van alle en enige eise wat die eerste respondent teen die applikant mag hê voortvloeiend uit haar dienskontrak of die beëindiging daarvan. 'n Soortgelyke ooreenkoms is op dieselfde dag met die tweede respondent aangegaan.

[6] Saam met die beëindiging van die indiensnemingskontrak het die applikant en die eerste respondent op 1 September 1999 'n verdere ooreenkoms aangegaan vir die beëindiging van haar reg op bewoning van die arbeidershuis op die plaas. Die inhoud van die ooreenkoms, weereens *verbatim* aangehaal, lees soos volg:

“Aangesien Zorgvliet 'n boerderybesigheid bedryf op die plaas bekend as ‘Zorgvliet’;

En aangesien die Werknemer in diens staan van Zorgvliet, en uit gronde van hierdie diensverhouding, 'n behuisingsvoordeel verkry wat behels dat die Werknemer oor die reg van bewoning van 'n ardeidshuis op die plaas Zorgvliet beskik;

En aangesien die partye deur onderhandeling ooreengekom het dat hierdie behuisingsvoordeel in terme van die diensooreenkoms tussen die partye hergestruktureer en/of beëindig word, en die Werknemer begerig is om 'n alternatiewe behuisingsvoordeel te bekom soos hieronder uiteengesit;

Nou kom die partye as volg ooreen:

- 1 Die Werknemer se huidige reg op bewoning op die arbeidshuis te Zorgvliet plaas kom tot 'n einde;
- 2 Die Werknemer ontvang 'n eenmalige gratis kontribusie van R10 000-00 tot behuising.
- 3 En, ontvang voortaan na ontruiming van sy huidige bewoning op Zorgvliet plaas vir solank as wat hy in diens staan van Zorgvliet Farm and Estate (Edms) Bpk, 'n huissubsidie gelykstaande aan R100-00 per week.

Albei die partye verklaar pertinent dat hulle bewus is van die bepalings van die Wet op Uitbreiding van Sekerheid van Verblyfreg No. 62 van 1997, en bevestig as volg:

- 1 Die reg op bewoning in terme van Artikel 6(1) van die voormelde wet;
- 2 In terme van Artikel 8(1)(a) die reg op bewoning by wyse van 'n ooreenkoms tussen die partye beëindig kan word indien sodanige ooreenkoms regverdig en billik is;
- 3 Word Zorgvliet gemagtig om hierdie ooreenkoms 'n bevel van die Hof te maak in terme van Artikel 9(1).

Die partye kom voorts ooreen dat die Werknemer die perseel sal verlaat voor of op 31/12/1999.

Hierdie ooreenkoms geskied in skikking van alle wedersydse eise ten opsigte van behuising op Zorgvliet plaas tussen die partye.”

Die respondente het nie die huis op 31 Desember 1999 verlaat nie, en woon nog steeds daar.

[7] Na verstryking van die datum waarop die eerste respondent volgens die kontrak die huis moes ontruim, het die applikant die voorgeskrewe kennisgewings van sy voorneme om aansoek te doen vir die respondente se uitsetting, op die toepaslike persone laat beteken.⁴ Ofskoon die Verblyfregwet nie vereis dat sodanige kennisgewings ook op persone wat nie okkupeerders is nie, beteken moet word, het die applikant die voorgeskrewe kennisgewing ook aan die tweede respondent besorg. Dis waarskynlik gedoen om voorsiening te maak vir die gebeurlikheid dat sy dalk die houding kan inneem dat sy ook 'n okkupeerder is, soos gedefinieer in die Verblyfregwet. In haar eedsverklaring maak die tweede respondent egter nie aanspraak op 'n onafhanklike okkupasie, los van die van haar moeder nie.

4 Soos vereis kragtens subartikel 9(2)(d) van die Verblyfregwet, aangehaal in par [13] hieronder.

[8] Die eerste respondent gee in haar opponerende beëdigde verklaring die volgende relaas van die omstandighede waaronder haar diens beëindig is:

- “1 Ek het sedert 1987 op die plaas gewoon en gewerk.
- 2 Teen die begin van Augustus verlede jaar, het die Plaasbestuurder, mnr Herman Jonkers, na ons gekom en al die vrouens in sy kantoor geroep. Hy deel ons toe mee dat daar nie nou meer werk vir ons vrouens op die plaas is nie. Hy sê toe dat daar eers na twee jaar vir ons werk op die plaas sal wees. In die tussentyd moet ons vir ons so lank ander werk soek.
- 3 Ek was ’n pakket van R14 420.00 aangebied.
- 4 Ons was nooit gesê om die geld spesifiek vir behuising te gebruik nie. Eers nadat die geld in die bank inbetaal was, het die werkgewer gesê ons moet die huis leegmaak.
- 5 Ons het oral vir plek gesoek, sonder sukses. Die geld is opgebruik vir kos en klere ens. Ek en my drie kinders, tesame met my dogter se kind (my kleinkind), woon tans in die huis. . . .
- 6 Alhoewel ons al oral vir plek gesoek het, kon ons nie plek kry nie. Ons het ook nie geld om self ander huisvesting te bekom nie. Ek wil aanvoer dat dit onder die omstandighede nie billik sou wees indien hierdie uitsetting uitgevoer word nie.”

Die tweede respondent het in ’n kort eedsverklaring die inhoud van haar moeder se eedsverklaring bevestig, vir soverre dit op haar betrekking het.

[9] Vervolgens is daar by die stukke ’n eedsverklaring van mnr David Carolissen, ’n amptenaar van die Wynland Distriksraad. Die plaas is binne die jurisdiksiegebied van die Wynland Distriksraad geleë. Die eedsverklaring is vermoedelik deur die respondente ingedien. Volgens die eedsverklaring beskik die Wynland Distriksraad oor geen alternatiewe akkomodasie om plaaswerkers wat van plase afgesit word en huisloos raak, te huisves nie. Daar is ’n baie lang waglys vir die geringe aantal behuisingseenhede wat die Distriksraad jaarliks oprig.

[10] Die applikant het ses weke na betekening van die antwoordende eedsverklarings twee repliserende eedsverklarings afgelewer. Die eerste is ’n verklaring van mnr Neville Koudstaal, die applikant se bestuurder van spesiale projekte. In sy eedsverklaring gee hy te kenne dat die grond waarop die arbeidershuise geleë is, benodig word vir ’n mineraalwateraanleg. Die tweede eedsverklaring is van mnr GP Jordaan, die applikant se prokureur, waarin hy ’n direkteursbesluit van die applikant aanheg ter bewys van mnr Jonker se magtiging om die aansoek te bring. Die inligting in

beide hierdie eedsverklarings spruit nie voort uit enigiets wat in die antwoordende eedsverklarings van die respondente vervat is nie. Dit behoort in funderende eedsverklarings verstrek te gewees het.⁵ Die respondente se prokureur het nie 'n punt hiervan gemaak nie, en ek laat dit daar.

[11] Van groter belang is die feit dat nòg mnr Jonker nòg enigiemand anders geantwoord het op die bewerings wat die respondente in hul eedsverklarings gemaak het. Mnr Koudstaal verwys in sy eedsverklaring na 'n repliserende eedsverklaring van mnr Herman Jonker, dog dis nie deel van die oorkonde nie. In 'n liasseringskennisgewing onderteken deur die applikant se prokureur was daar 'n verwysing na 'n repliserende verklaring deur mnr Jonker, dog is die verwysing met die hand deurgehaal.

[12] Die gevolg van hierdie versuim is dat ek die saak moet beoordeel aan die hand van die weergawe van die respondente, vir soverre dit bots met die weergawe van die applikant.⁶ Ofskoon die respondente se relaas van die gebeure heeltemal te bondig is, gee hulle tog in hul eedsverklarings duidelik te kenne dat hulle nie geweet het dat die eerste respondent haar kontraktueel verbind het om uit die arbeidershuis op die plaas te trek nie.⁷ Vir soverre die applikant dit wou teenspreek, moes die nodige feite in repliserende verklarings voor die Hof geplaas gewees het. Die applikant het dit nie te gedoen nie. Ek moet dus aanvaar dat die respondente se eedsverklarings onbetwis is, selfs al lyk dit vir my onwaarskynlik dat die respondente nie geweet het wat in die kontrakte staan nie, en selfs al vind ek dit vreemd dat hulle hoegenaamd onder die indruk kon gewees het dat hulle nie die huis sou moes ontruim nadat hul dienskontrakte beëindig is nie.

[13] Artikel 9(2) van die Verblyfregwet skryf voor wanneer die Hof 'n uitsettingsbevel mag gee. Die artikel lees soos volg:

5 Kyk *Herbstein & Van Winsen: The Civil Practice of the Supreme Court of South Africa*, Dendy (ed), 4de uitg (Juta, Kaapstad 1997) op 504. Kyk ook *Triomf Kunsmis (Edms) Bpk v AE & CI Bpk en Andere* 1984 (2) SA 261 (W) op 264E; *M & V Tractors & Implement Agencies BK v Vennootskap DSU Cilliers & Seuns en Andere en twee soortgelyke sake* 2000 (2) SA 571 (N) op 579 H-I.

6 Die respondente se weergawe is nie in dispuut geplaas nie. Kyk *Herbstein & Van Winsen* hierbo n 5 op 393 en *Room Hire Co (Pty) Ltd v Jeppe Street Mansions (Pty) Ltd* 1949 (3) SA 1155 (T) op 1165.

7 Selfs al was die respondente bewus van die inhoud van die kontrak, is die Hof nie gebonde om aan so 'n kontrak uitvoering te gee nie. Kyk artikel 25(2) van die Verblyfregwet in par [28] hieronder.

“&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.”

[14] Artikel 8(2) van die Verblyfregwet lees soos volg:

“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.”

Dit kon beswaarlik die bedoeling van die Wetgewer gewees het dat artikel 8(2) nie ook op &n diensbeëindiging by onderlinge ooreenkoms van toepassing sal wees nie.⁸ Die geldigheid van die ooreenkoms wat die respondente se diens beëindig het, was nie deur hulle in dispuut geplaas nie.⁹ Indien die diensbeëindiging geldig is, magtig artikel 8(2) die beëindiging van die eerste respondent se okkupasiereg. Ek is tevrede dat die eerste respondent se okkupasiereg behoorlik kragtens artikel 8(2)

8 Die diensbeëindiging behels in wese &n ontslag vir operasionele redes.

9 &n Persoon wat&n ooreenkoms onderteken sonder om haar van die inhoud daarvan te vergewis, is gebonde aan die ooreenkoms, behalwe indien sy mislei was om dit te onderteken of onder onbehoorlike druk geplaas was. *Kyk Du Toit v Atkinson's Motor Bpk* 1985 (2) SA 893 (A). Die respondente beweer geen misleiding of onbehoorlike druk nie.

van die Verblyfregwet beëindig is, soos vereis deur subartikel 9(2)(a) van die Verblyfregwet.¹⁰ Die tweede respondent woon in die huis uit hoofde van haar familieverwantskap met die eerste respondent, en haar bewoningsreg hoef nie afsonderlik beëindig te word nie.

[15] Ek is verder tevrede dat die respondente aangesê was om die arbeidershuis te verlaat, soos vereis kragtens subartikel 9(2)(b) van die Verblyfregwet, en dat hulle dit nie verlaat het nie. Ek is ook tevrede dat kennis van die voorgenome aansoek, soos vereis kragtens subartikel 9(2)(d)(i) van die Verblyfregwet, behoorlik aan eerste respondent gegee was.¹¹

[16] Subartikel 9(2)(ii) en (iii) van die Verblyfregwet vereis kennisgewing van die voorgenome aansoek aan die munisipaliteit binne wie se jurisdiksiegebied die grond geleë is, en aan die hoof van die betrokke kantoor van die Departement van Grondsake. Daar is kennisgewings aan hierdie twee instansies gestuur waarin te kenne gegee word dat die aansoek op 4 Mei 2000 gebring sal word. In werklikheid is die aansoek heelwat later gebring. Die kennisgewing van mosie is gedateer 30 Mei 2000. Dit blyk nie uit die stukke of die betrokke owerheidsinstansies van die nuwe verhoordatum in kennis gestel was nie. En Verdere gebrek in die kennisgewings is dat mnr Jonker homself daarin as die “persoon in beheer” beskryf. Hy is dit nie.¹² Hy is En bestuurder in diens van die eienaar en tree namens die eienaar op. Hy teken dan ook die kennisgewings “pp Eienaar”. Die foutiewe beskrywing van mnr Jonker as “persoon in beheer” is verwarrend, dog is nie so ernstig dat die kennisgewings vir daardie rede alleen ongeldig sal wees nie.

[17] Die Landdros het, soos vereis by artikel 9(3) van die Verblyfregwet, En verslag van En proefbeampte aangevra. Die proefbeampte het per brief gedateer 27 Junie 2000 berig:

10 Die beëindiging van En okkuperder se okkupasiereg is op sigself nie voldoende grond vir daardie okkuperder se uitsetting nie. Daar moet ook voldoen word aan die res van artikel 9(2) en aan artikel 9(3) van die Verblyfregwet.

11 Daar is ook kennis aan tweede respondent gegee, ofskoon dit streng gesproke nie nodig was nie. Kyk par [7] hierbo.

12 Kyk die definisie van “persoon in beheer” in artikel 1 van die Verblyfregwet. Mnr Jonker tree op as bestuurder van die eienaar, en het geen bevoegdheid in eie reg om persone toestemming te gee om op die plaas te woon nie.

“Neem asseblief hiermee kennis dat die proefbeampte met gevoelens van wantroue deur bogenoemde geaffekteerdes¹³ bejeën word en dat ondersoeke na hul omstandighede as gevolg daarvan nog nie kon realiseer nie. Dit sou dis (*sic*) op diè stadium in belang van alle betrokkenes wees indien die datum vir die lewering van die verslae verleng kon word.”

Die hof het uiteindelik sonder enige proefbeampteverslag voortgegaan met die verhoor.¹⁴ Dit is jammer dat ðn verslag nie bekom kon word nie, want dit kon dalk heelwat van die probleme wat ek tans met die saak ondervind, bygelê het.¹⁵

[18] Dit bring my dan ten slotte by die vereistes van subartikel 9(2)(c). Hiervolgens moet daar voldoen word aan die voorwaardes vir uitsetting soos neergelê in artikel 10 van die Verblyfregwet.¹⁶ ðn Uitsettingsbevel kragtens artikel 10 is moontlik deur voldoening aan artikel 10(1), of aan artikel 10(2), of aan artikel 10(3). Ek sal elkeen van die drie moontlikhede afsonderlik ondersoek.

[19] Artikel 10(1) lees soos volg -

- “(1) ðn Bevel kan verleen word vir die uitsetting van iemand wat op 4 Februarie 1997 ðn okkupeerder was indien -
- (a) ...
 - (b) ...
 - (c) ...
 - (d) die okkupeerder -
 - (i) ðn werknemer is of was wie se verblyfreg uitsluitlik uit sodanige diens voortspuit; en
 - (ii) vrywilliglik bedank het in omstandighede wat nie op konstruktiewe ontslag ingevolge die Wet op Arbeidsverhoudinge neerkom nie.”

13 Dit blyk nie uit die brief wie “bogenoemde geaffekteerdes” veronderstel is om te wees nie.

14 Die hof was juridies volkome geregtig om dit te doen. Kyk *Holt Leisure Park (Pty) Ltd v Josephs and Another*, LCC 62R/00, 24 Augustus 2000, webtuiste <http://www.law.wits.ac.za/lcc/2000/62r00sum.html>.

15 Ek het begrip daarvoor dat indien ðn proefbeampte vir welke rede ookal, nie ðn verslag binne ðn redelike tyd kan lewer nie, die hof daarsonder sal voortgaan.

16 Artikel 10 is van toepassing omdat die eerste respondente op 4 Februarie 1997 reeds ðn okkupeerder was.

Subparagrafe (a), (b) en (c) handel met gevalle waar die okkupeerder haar misdra het, en is nie hier van toepassing nie. Subparagraaf (d) sal van toepassing wees indien die eerste respondent vrywillig bedank het. Dit was die applikant se standpunt dat beide respondente vrywillig bedank het.

[20] Na my oordeel is hier van ’n vrywillige bedanking geen sprake nie. Ofskoon daar wel te kenne gegee word dat op ’n “aanvanklike vergadering” die “vrywillige bedanking van sekere ouer werknemers” bespreek was, moet die wesenlike aard van die diensbeëindigingsooreenkoms myns insiens uit die volgende klousule afgelei word:

“Die werknemer se indiensnemingskontrak is beëindig deur gesamentlike ooreenkoms tussen die Plaas en die werknemer. Die werknemer bevestig hiermee in besonder dat die genoemde beëindiging plaasgevind het deur gesamentlike ooreenkoms .”

Ek aanvaar dat die “gesamentlike ooreenkoms” vrywillig aangegaan is.¹⁷ Dit beteken egter nie dat die eerste respondent vrywillig uit haar diens bedank het, soos bedoel in subartikel 10(d)(ii) van die Verblyfregwet nie.¹⁸ Dit is duidelik dat die eerste respondent aanvaar het dat daar nie meer werk vir haar op die plaas is nie, en dat sy teen daardie agtergrond die pakket wat haar aangebied was, aanvaar het. Die applikant, op wie die bewyslas rus, het my nie oortuig dat die eerste respondent, indien sy ’n keuse sou gehad het, sou verkies het om nie verder op die plaas te bly werk nie.¹⁹ Ek aanvaar nie dat

17 Die aanvaarding deur ’n werknemer van ’n skeidingspakket was deur die Arbeidsappèlhof beskou as meteen ook ’n aanvaarding van ’n gepaardgaande aanbod van die werkgewer om die dienskontrak deur *consensus* te beëindig. Kyk *United Tobacco Co Ltd v Bandach* (1997) 18 ILJ 506 (LAC).

18 Volgens *The New Shorter Oxford English Dictionary on Historical Principles*, Brown (ed), Vol2, 4de uitg (Clarendon Press, Oxford 1993) beteken “voluntary” die volgende:

“free, unforced, unconstrained . . . acting from personal choice or impulse, willingly, or spontaneously, . . .”

Kyk na die bespreking van vrywilligheid deur regter Williamson in *S v Mpeti and Others* (2), 1983 (1) SA 576 (C) op 579, en die klem wat in daardie saak op die bewyslas geplaas was.

19 Die beëindiging van ’n diensverhouding deur diensopsegging (bedanking) en die beëindiging deur onderlinge ooreenkoms word gewoonlik in handboeke oor die arbeidsreg as afsonderlike wyses van diensbeëindiging beskou en behandel. Kyk byvoorbeeld Grogan *Workplace Law* 5de uitg (Juta, Kaapstad 2000) op 72 en 77; Rycroft en Jordaan *A Guide to South African Labour Law* 2de uitg (Juta, Kaapstad 1992) op 86 en 90.

sy vrywillig bedank het nie. Ek is gevolglik van oordeel dat 'n uitsettingsbevel nie kragtens artikel 10(1) van die Verblyfregwet gegee kan word nie.

[21] Die applikant het sterk gesteun op 'n uitspraak van hierdie Hof in die saak van *Westminster Produce (Pty) Ltd t/a Elgin Orchards v Simons and Another*.²⁰ In daardie saak was dit uitgewys dat waar 'n uitsettingsbevel deur artikel 10(1) van die Verblyfregwet gemagtig word, die Verblyfregwet nie vereis dat die beskikbaarheid van alternatiewe akkomodasie oorweeg hoef te word nie. In die onderhewige saak word 'n uitsettingsbevel nie deur artikel 10(1) gemagtig nie. Die uitspraak is dus nie van toepassing nie.

[22] Artikel 10(2) van die Verblyfregwet lees soos volg:

“Behoudens die bepalings van subartikel (3), indien geen van die omstandighede in subartikel (1) bedoel van toepassing is nie, kan 'n hof 'n bevel vir die uitsetting verleen slegs indien die hof oortuig is dat geskikte alternatiewe akkomodasie vir die betrokke okkupeerder beskikbaar is.”

Geeneen van die omstandighede in artikel 10(1) is van toepassing nie. 'n Uitsettingsbevel kan dus nie kragtens artikel 10(1) verkry word nie. Artikel 10(2) magtig 'n uitsettingsbevel slegs indien daar alternatiewe akkomodasie beskikbaar is. Die partye in hierdie saak is dit eens dat daar nie alternatiewe akkomodasie vir die respondente beskikbaar is nie.

[23] Die laastens moontlikheid is artikel 10(3) van die Verblyfregwet. Hierdie artikel lees soos volg:

“Indien -

- (a) geskikte alternatiewe akkomodasie nie binne 'n tydperk van nege maande na die datum van beëindiging van sy of haar verblyfreg ingevolge artikel 8 vir die okkupeerder beskikbaar is nie;
- (b) die eienaar of persoon in beheer die woning wat deur die okkupeerder bewoon is, verskaf het; en
- (c) die effektiewe voortsetting van enige onderneming van die eienaar of persoon in beheer ernstig benadeel sal word tensy die woning beskikbaar is vir okkupasie deur 'n ander persoon wat in diens is van, of in diens geneem staan te word deur, die eienaar of persoon in beheer,

kan *en* hof *en* uitsettingsbevel ten opsigte van die okkupeerder en enige ander okkupeerder wat in dieselfde woning as hy of sy woon en wie se toestemming om daar te woon in die geheel van sy of haar verblyfreg afhanklik is, verleen indien dit regverdig en billik is om dit te doen, met inagneming van -

- (i) die pogings wat die eienaar of persoon in beheer en die okkupeerder onderskeidelik aangewend het om geskikte alternatiewe akkomodasie vir die okkupeerder te bekom; en
- (ii) die belange van die partye, met inbegrip van die vergelykende ontbering waaraan die eienaar of persoon in beheer, die okkupeerder en die oorblywende okkupeerders sal word indien *en* uitsettingsbevel verleen word of nie verleen word nie.”

[24] Daar is, op die oog af, nie voldoen aan subartikel 10(3)(c) nie, omdat die applikant nie die arbeidershuis vir *en* ander werker benodig nie. Die applikant wil die huis sloop om plek te maak vir sy voorgestelde mineraalwateraanleg. Hierdie aanleg, sê mnr Koudstaal, sal addisionele werksgeleenthede vir ongeveer dertig individue voorsien. Waar hierdie individue huisvesting gaan kry, word nie gesê nie. *en* Letterknegtelike uitleg van artikel 10 sal meebring dat *en* okkupeerder wat haar nie misdra het nie²¹ en wat (indien sy *en* werknemer was) nie vrywillig bedank het nie,²² nooit uitgesit sal kan word nie behalwe indien daar alternatiewe akkomodasie beskikbaar is²³ of indien die applikant, nege maande later, die bestaande akkomodasie vir *en* ander werknemer benodig.²⁴ Die vereistes van herontwikkeling, hoe belangrik dit ookal vir die grondeienaar mag wees en watter voordele dit ookal vir *en* gemeenskap mag inhou, sal nie voldoende wees nie. Ek twyfel of die Wetgewer hierdie implikasie voorsien het. Ek wonder of *en* uitgebreide, doelgerigte uitleg nie aan artikel 10(3) gegee moet word nie. *en* Letterknegtelike uitleg kan absurde gevolge hê. Ek hoef egter nie oor die uitleg te beslis nie, aangesien *en* bevel kragtens artikel 10(3) ook regverdig en billik moet wees aan die hand van die voorgeskrewe oorwegings uiteengesit in subparagrafe (i) en (ii). Selfs al sou *en* uitsettingsbevel kragtens artikel 10(3) andersinds moontlik gewees het (en ek maak geen bevinding daaromtrent nie), glo ek nie dat *en* uitsettingsbevel *op die inligting voor my* aan die billikheidsnorme van subartikels 10(3)(i) en (ii) sal voldoen nie.

21 Kyk artikel 10(1)(a), (b) en (c).

22 Kyk artikel 10(1)(d).

23 Kyk artikel 10(2).

24 Kyk artikel 10(3) en die verdere vereistes daar gestel.

[25] Die respondente gee karige inligting omtrent hul pogings om alternatiewe akkomodasie vir hulself te bekom. Die applikant gee geen inligting hoegenaamd oor watter pogings hy aangewend het om alternatiewe akkomodasie vir die eerste respondent te probeer vind nie. Dis te betwyfel of die applikant hoegenaamd enige pogings aangewend het.²⁵

[26] Die applikant gee ook geen inligting oor die ontbering wat hy sal ly as die uitsettingsbevel nie toegestaan word nie.²⁶ Die applikant verduidelik nie waarom die mineraalwateraanleg nie in die bergagtige deel van die plaas opgerig kan word nie, waar daar stellig nie goeie landbougrond is nie. Die applikant verstrek ook geen inligting oor die ekonomiese implikasies van die omskepping van die plaas vir nuwe gebruike, en die inkorting van die arbeidsmag nie. Wanneer ek dus belange moet opweeg, het ek bitter weinig om in die applikant se kant van die skaal te plaas.

[27] Ek weet ook nie wat van die respondente gaan word indien hulle wel uitgesit word nie. Is daar vir hulle werksgeleenthede op ander plase? Of gaan hulle deel word van die massas mense wat blyplek in plakkerskuilings moet vind? Daar woon kinders saam met die respondente, wat &n reg op skooling het.²⁷ Dakloosheid is &n wesenlike sosiale probleem in Suid-Afrika.²⁸ Ofskoon dit nie van plaaseienaars verwag kan word om onbepaald huisvesting vir gewese werknemers te voorsien nie, en ofskoon die owerheid bepaalde verantwoordelikhede ten aansien van huisvesting dra,²⁹ het plaaseienaars tog &n sosiale verpligting teenoor gewese werknemers, veral werknemers wat al vir baie jare op die plaas woon.³⁰ Die applikant kan hulle nie summier op straat sit omdat dit die plaasopset wil verander nie. Hoe ver hul plig strek, weet ek nie, en ek kan dit ook nie in hierdie saak beslis nie. Dit mag wees dat die

25 Vergelyk die vereistes van artikel 10(3)(i).

26 Kyk artikel 10(3)(ii) van die Verblyfregwet.

27 Artikel 28(1)(c) van die Grondwet van die Republiek van Suid-Afrika, Wet 108 van 1996.

28 Die eedsverklaring van mnr Carolissen onderstreep die haglike situasie in Stellenbosch.

29 Kyk *The Government of the Republic of South Africa and Others v Grootboom and Others*, Konstitusionele Hof van Suid-Afrika, saak nr. CCT 11/00, 4 Oktober 2000, webtuiste www.concourt.gov.za/summaries/2000/grootboom/sum.html.

30 Ofskoon so &n verpligting sekerlik &n wesenlike inkorting van &n eienaar se eiendomsbevoegdhede is, vorm dit na my beskouing, en mits dit nie te ver gaan nie, “a reasonable and justifiable regulation of land use that serves an important public interest”: kyk Van der Walt *The Constitutional Property Clause* (Juta Kaapstad, 1997) op 103-104.

pakkette wat die applikant aangebied het, voldoende is, of selfs meer as voldoende is, en dat die respondente op grond daarvan die plaas behoort te verlaat. Die applikant, wat die bewyslas dra, en in &n mindere mate ook die respondente, het egter nie voldoende inligting voor die Hof geplaas sodat die Hof &n sinvolle oordeel kan vel nie.

[28] Ek het oorweeg of die ooreenkoms om die plaas te verlaat,³¹ nie &n vrywillige beperking van die eerste respondent se regte kragtens die Verblyfregwet bevat waarvan die Hof gevolg behoort te gee nie. Die tersake bepaling van die Verblyfregwet is artikel 25(2), wat soos volg lees:

“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.”

Voordat ek aan die ooreenkoms gevolg kan gee, moet ek tevrede wees dat dit billik is.³² Dit sal nie billik wees as die eerste respondent nie geweet het wat sy geteken het nie. In die afwesigheid van teenspraak deur die applikant, moet ek die eerste respondent se bewering aanvaar dat sy onder die indruk verkeer het dat sy &n pakket van R14 420 vir die beëindiging van haar diensverhouding aangebied was, dat sy nooit gesê was om die geld vir behuising te gebruik nie, en dat sy eers aangesê was om die huis leeg te maak nadat die geld gebank was. Die behuisingskontribusie van R10 000 (waarvoor die kontrak voorsiening maak) klink ruim, dog daar is geen aanduiding dat die eerste respondent met behulp daarvan alternatiewe behuising sou kon bekom nie. Ofskoon die applikant bes moontlik &n billike ooreenkoms met die eerste respondent gesluit het, is die nodige inligting wat die hof in staat kon stel om dit te beoordeel en daaraan gevolg te gee, nie deur die applikant voor die hof geplaas nie.

[29] Uit bostaande is dit duidelik dat op die inligting voor die Hof, &n uitsettingsbevel nie verleen moes gewees het nie. Die bevel was waarskynlik verleen omdat die regsraad van die diensbeëindigingskontrak verkeerd begryp was.³³ By die toepassing van die Verblyfregwet het die hof grootliks met sosiale kwessies te doen, waar &n suiwer adversatoriese benadering nie altyd van pas is

31 Die ooreenkoms word aangehaal in par [6] hierbo.

32 Kyk *Ferguson v Buthelezi and Another*, LCC 41R/99, 23 September 1999, [1999] JOL 5408 (LCC), webtuiste <http://www.law.wits.ac.za/lcc/1999/fergusonsum.html> op par [16(i)].

33 Dit was verkeerdelik as &n vrywillige bedanking beskou.

nie. Die hof het okkupeerders in die verlede geleentheid gegee om hul stukke aan te vul, waar dit gebrekkig was.³⁴ Die besondere feite van hierdie saak noop my om die grondeienaar ook so 'n geleentheid te gee. Die Verblyfregwet is 'n ingewikkelde stuk wetgewing, en 'n verkeerde uitleg kan maklik daaraan gegee word. Die applikant het homself erg benadeel deur slordige en onvolledige dokumentasie, en deur nie op die respondente se bewerings te antwoord nie. Die verantwoordelikheid hiervoor is waarskynlik by die applikant se prokureur te vinde. In die belang van geregtigheid behoort die applikant weer 'n geleentheid te kry om die ontbrekende inligting voor die hof te plaas.³⁵

[30] Die hof maak hiermee die volgende bevel:

- (a) die bevel van die Landdros, Stellenbosch, gemaak op 2 Oktober 2000, word hiermee in sy geheel ter syde gestel;
- (b) die saak word terugverwys na die Landdroshof van Stellenbosch om mee te handel soos hieronder uitgesit;
- (c) die applikant mag aanvullende repliserende verklarings aflewer binne tien dae na datum van hierdie bevel;
- (d) die respondente mag dupliserende verklarings aflewer binne tien dae na ontvangs van die repliserende verklarings, waarin op die repliserende verklarings geantwoord word;
- (e) die Landdros mag, op aansoek van enige van die partye -
 - (i) die tydperke vir die aflewering van die bovermelde verklarings verleng;
 - (ii) verdere verklarings toelaat; en

34 Kyk *Malan v Gordon and Another* 1999 (3) SA 1033 (LCC); [1999] 3 All SA 389 (LCC).

35 Die Grondseisshof mag sy verrigtinge op 'n inkwisatoriese grondslag voer: kyk artikel 32(3)(b) van die Wet op Herstel van Grondregte 22 van 1994. Ek is dus geregtig om verdere inligting aan te vra indien dit in belang van geregtigheid sou wees. Vergelyk die opmerkings van regter Meer in *Mlifi v Klingenberg* 1999 (2) SA 674 (LCC); [1998] 3 All SA 636 (LCC), par [106] - [111]. Kyk ook *Mahlangu v De Jager* 1996 (3) SA 235 (LCC) op 245G-H; [1996] 2 All SA 522 (LCC) op 529h-i.

- (iii) enige van die geskilpunte na mondelinge getuienis verwys;

- (f) nadat die tydperk vir die indiening van verdere verklarings verstryk het, mag enige party aansoek doen vir 'n datum vir die heraanhoor van die saak in die Landdroshof, Stellenbosch;

- (g) die Landdros word versoek om die proefbeampte 'n verdere redelike geleentheid te gee om 'n verslag in te dien, soos bedoel in artikel 9(3) van die Wet op die Uitbreiding van Sekerheid van Verblyfreg 62 van 1997;

- (h) die Landdros word versoek om, met inagneming van enige proefbeampteverslag en die verdere getuienis wat kragtens hierdie hofbevel voorgelê mag word, die applikant se aansoek te heroorweeg en 'n toepaslike bevel te maak;

- (i) die applikant moet die toepaslike munisipaliteit en die hoof van die betrokke provinsiale kantoor van die Departement van Grondsake redelike kennis van die hernieude verhoor van hierdie aansoek gee;

- (j) enige nuwe uitsettingsbevel wat die Landdros mag maak, is onderhewig aan outomatiese hersiening ingevolge artikel 19(3) van die Wet op die Uitbreiding van Sekerheid van Verblyfreg, Wet 62 van 1997.

WAARNEMENDE REGTER A GILDENHUYS

Vir applikant:

Mnr GP Jordaan in opdrag van Jordaan Prokureurs, Stellenbosch.

Vir respondente:

Mnr JM Geysers in opdrag van die Regshulpkliniek, Universiteit Stellenbosch, Stellenbosch.