

IN DIE GRONDEISEHOF VAN SUID-AFRIKA

RANDBURG

In kamers: **Gildenhuis WR**

SAAKNOMMER: LCC 93R/00

LANDDROSHOF-SAAKNOMMER: 2900/2000

Besluit op: 30 November 2000

In die hersiening van die saak tussen:

GAWIE ROSSOUW TRUST

Applikant

en

MANIE GOEIEMAN

Eerste Respondent

MINNIE GOEIEMAN

Tweede Respondent

UITSPRAAK

GILDENHUYS WR:

[1] Hierdie is 'n hersieningsaak ingevolge artikel 19(3) van die Wet op die Uitbreiding van Sekerheid van Verblyfreg¹ (hierna die “Verblyfregwet” genoem). Die applikant is die eienaar van die plaas “Morgenzon”. Die respondente is met mekaar getroud. Hulle is gewese werknemers van die applikant, en is tans okkuperders op die plaas.

[2] Die applikant het aanvanklik, kragtens kennisgewing van mosie gedateer 18 Augustus 2000, ingevolge artikel 15 van die Verblyfregwet aansoek gedoen vir die dringende verwydering van die respondente uit die plaas. Die Landdros het die aansoek toegestaan, en die respondente is verwyder. Ek het op 16 Oktober 2000 die verwyderingsbevel in sy geheel tersyde gestel, en gelas dat die respondente na die plaas mag terugkeer. Ek het egter bepaal dat die tersydestelling van die Landdros

1 Wet 62 van 1997, soos gewysig.

se bevel die applikant nie sal verhinder om later 'n nuwe aansoek vir die verwydering van die respondente te bring nie.

[3] Na die tersydestelling van die Landdros se bevel het die respondente na die plaas teruggekeer. Die applikant het toe, kragtens kennisgewing van mosie gedateer 30 Oktober 2000, 'n nuwe aansoek vir die verwydering van die respondente kragtens artikel 15 van die Verblyfregwet gebring. Die Landdros het die aansoek op 2 November 2000 toegestaan, en 'n nuwe verwyderingsbevel gemaak. Hierdie verwyderingsbevel dien tans voor my op outomatiese hersiening.

[4] Indien okkupeerders (soos omskryf in die Verblyfregwet) hulle dermate misdra dat hul voortgesette teenwoordigheid op 'n plaas nie langer geduld kan word nie, kan 'n dringende aansoek gebring word vir 'n verwyderingsbevel kragtens artikel 15 van die Verblyfregwet. Artikel 15 lees soos volg:

- “(1) 'n Eienaar of persoon in beheer kan, ondanks enige ander bepaling van hierdie Wet, 'n dringende aansoek om die verwydering van 'n okkupeerder vanaf die betrokke grond bring hangende die uitslag van 'n geding om 'n finale bevel, en die hof kan 'n bevel vir die verwydering van daardie persoon verleen indien die hof oortuig is dat -
- (a) daar 'n werklike en dreigende gevaar van wesenlike besering of skade aan enige persoon of eiendom bestaan indien die okkupeerder nie onmiddelik van die grond af verwyder word nie;
 - (b) daar geen ander doeltreffende remedie beskikbaar is nie;
 - (c) die waarskynlike ontbering vir die eienaar of enige ander geaffekteerde persoon indien 'n bevel vir verwydering nie verleen word nie, groter is as die waarskynlike ontbering vir die okkupeerder teen wie die bevel aangevra word, indien 'n bevel vir verwydering verleen word; en
 - (d) voldoende reëlins getref is vir die herstel van 'n persoon wat uitgesit is indien 'n finale bevel nie verleen word nie.
- (2) Die eienaar of persoon in beheer moet ten opsigte van 'n aansoek ingevolge hierdie artikel vooraf redelike kennis gee aan die munisipaliteit in wie se regsgebied die betrokke grond geleë is en aan die hoof van die betrokke provinsiale kantoor van die Departement van Grondsake vir sy of haar inligting.”

[5] In die aanvanklike aansoek was daar bewerings van gewelddadige optredes, rusversteuring, intimidasie, aanhitsing tot insubordonasie, vloekery, teistering en aanranding deur een of meer van die respondente. Daar was, in die eedsverklarings wat ter ondersteuning van die aanvanklike aansoek

ingedien is, feitlik geen besonderhede van hierdie aantygings gegee nie. Dis een van die redes waarom ek die Landdros se eerste verwyderingsbevel tersyde gestel het. Ek was egter van oordeel dat indien die vae bewerings behoorlik omskryf en bewys sou word, die applikant moontlik wel op 'n verwyderingsbevel geregtig kon wees. Vir daardie rede het ek verklaar dat die tersydestelling van die Landdros se eerste verwyderingsbevel nie 'n nuwe aansoek ingevolge artikel 15 van die Verblyfregwet verhinder nie.

[6] Ofskoon die applikant afskrifte van die eedsverklarings in die eerste aansoek by die stukke in die tweede aansoek aangeheg het, het hy nie die vae bewerings oor die respondente se wangedrag wat in die eerste aansoek gemaak was, in die tweede aansoek aangevul nie. Hy steun op twee nuwe gebeure.

[7] Die eerste van die nuwe gebeure is 'n beweerde aanval deur die tweede respondent, terwyl sy glo onder die invloed van drank was, op twee kinders van ander werknemers wat op die plaas woonagtig was. Hierdie gebeure het hom afgespeel nadat die respondente vir die eerste keer van die plaas verwyder was, en terwyl hulle buite die plaas langs 'n pad geplak het. Die tweede respondent het die kinders na bewering met 'n mes gedreig en een van hulle met klippe gegooi. Sy het hom nie raak gegooi nie. Sy het ook die kinders se drasakke met die mes toegetakel. Die eerste respondent het volgens een van die kinders later op die toneel opgedaag, en die tweede respondent se geweldadigheid probeer keer. Die applikant het hierdie bewerings probeer bewys deur gesertifiseerde afskrifte van verklarings wat die kinders omtrent die insident by die polisie met die oog op 'n strafsaak afgelê het, by sy stukke aan te heg.

[8] Die tweede van die nuwe gebeure is dat die respondente, toe hulle na die plaas Morgenzon teruggekeer het, die deur van hul voormalige woning oopgebreek het in plaas van om die sleutel daarvan aan te vra en die deur oop te sluit. Tot watter mate die deur beskadig is, indien dit hoegenaamd beskadig is, word nie vermeld nie.

[9] By mosieverrigtinge neem eedsverklarings die plek van mondelinge getuienis in. Alle essensiële getuienis wat *viva voce* in 'n verhoor aangebied sou moes word, moet in eedsverklarings vervat word.² Die funderende eedsverklaring van mnr Coenraad Visser, die plaasbestuurder, bevat bloot die bewering dat “die Goeieman’s (*sic*) hulle weer eens skuldig gemaak het aan geweldadige optrede teenoor kinders van mede plaaswerkers”, en dan is daar 'n verwysing na die polisieverklarings van die kinders. Die polisieverklarings van die kinders is op sigself nie getuienis in hierdie verhoor nie. Getuienis wat by 'n ander verhoor afgelê is, of eedsverklarings wat vir 'n ander doel gemaak is, is slegs by uitsondering toelaatbare getuienis. Een van die uitsonderings is waar die betrokke getuie nie beskikbaar is om weer getuienis af te lê nie.³ Dit word nie beweer nie. 'n Ander uitsondering is dringende verrigtinge. In die lig van die feit dat die insident met die kinders na bewering op 13 Oktober 2000 plaasgevind het, en die Kennisgewing van Mosie eers op 30 Oktober 2000 onderteken is, glo ek nie dat die dringende aard van die aansoek dit vir die applikant ondoenlik kon gemaak het om nuwe eedsverklarings van die kinders te bekom nie. Daar word geen rede gegee waarom die kinders nie met die oog op hierdie verrigtinge eedsverklarings gemaak het nie.

[10] Mnr Visser verklaar ook nie, soos hy moet doen, dat die bewerings van die kinders na die beste van sy kennis en wete waar en korrek is nie.⁴ In die begin van sy eedsverklaring is daar die volgende algemene stelling:

“Die feite hierin vervat val binne my persoonlike wete is waar en korrek tensy anders vermeld.”

Die bewerings van “geweldadige optredes” wat die kinders maak, val klaarblyklik nie binne mnr Visser se persoonlike wete nie. Mnr Visser se stelling dat die feite binne sy persoonlike wete waar en korrek is, kan dus nie op die bewerings van die kinders van toepassing wees nie. 'n Eedsverklaring wat hoorsê getuienis bevat of daarna verwys, moet volgens die beslissing in *Mia’s Trustee v Mia*,⁵ 'n bewering

2 *Hart v Pinetown Drive-in Cinema (Pty) Ltd* 1972 (1) SA 464 (D) op 469D.

3 Schmidt *Bewysreg* 4de uitgawe (Butterworths, Durban 2000) op 273.

4 *Mia’s Trustee v Mia* 1944 WLD 102 op 104; *The Master v Slomowitz* 1961 (1) SA 669 (T) op 672B-C.

5 Voetnoot 4 hierbo. Kyk ook *Escom v Rademeyer* 1985 2 SA 654 (T) op 665 B-D.

bevat dat die deponent *is informed and believes that certain facts exist*. Mnr Visser se eedsverklaring skiet in hierdie opsig tekort.

[11] By die aanhoor van die tweede aansoek vir ’n tussentydse verwyderingsbevel het die respondente in persoon verskyn. Albei het onder eed getuig, en is onder kruisverhoor deur die applikant se prokureur geneem. Die respondente het die bewerings van die gepoogde aanranding wat die kinders gemaak het, summier ontken. Die tweede respondent het getuig dat sy een van die kinders bloot aangespreek omdat hulle haar kind so slegsê by die skool. Dit is van belang dat die insident nie plaasgevind het terwyl die respondente op die plaas woonagtig was nie, en dat die eerste respondent homself nie met tweede respondent se beweerde gewelddadigheid vereenselwig het nie. Wat betref die oopbreek van die deur het eerste respondent getuig dat die deur met spykers toe was en dat hulle bloot die spykers verwyder het om te kan ingaan.

[12] Dis vir my nouliks verstaanbaar dat die applikant, in sy tweede aansoek, nie verdere besonderhede gegee het van sy klagtes teen die respondente wat hy in die eerste aansoek geopper het nie. Ek verstaan nog minder waarom hy nie behoorlike getuienis omtrent die gepoogde aanranding op die kinders, wat (indien waar) ernstig is, voor die hof geplaas het nie. Die enigste toelaatbare getuienis oor die beweerde aanranding op die kinders is mnr Visser se hoorsê bewering oor “gewelddadige optredes”. Soos reeds gemeld is die polisieverklarings van die kinders nie toelaatbare getuienis nie. Die getuienis wat die applikant aan die hof voorgehou het, is ook nie by wyse van kruisverhoor getoets nie.

[13] Die Landdros gee geen redes waarom hy die verwyderingsbevel verleen het nie. Indien hy die “gewelddadige optrede” op 13 Oktober 2000 as bewese beskou het, veral in die lig van die ontkenning deur die respondente, het hy myns insiens gefouteer. Selfs al was die eedsverklarings van die kinders toelaatbare getuienis, vind ek geen basis waarop die Landdros dit in voorkeur bo die getuienis van die respondente kon aanvaar het nie, veral in die lig daarvan dat dit nie in kruisverhoor getoets was nie.⁶ Die oopbreek van die deur is, met inagneming van die eerste respondent se verduideliking, nie ’n insident wat ernstig genoeg is om ’n verwyderingsbevel te regverdig nie.

⁶ Daar moet met feitedispute in mosieverrigtinge gehandel word op die grondslag soos uiteengesit in *Plascon-Evans Paints Ltd v Van Riebeeck Paints* 1984 (3) SA 623 (A)

[14] Dit is duidelik uit die getuienis en die kruisverhoor van die respondente dat hulle van die plaas wil weg. Dit is bloot die gebrek aan alternatiewe huisvesting wat hulle daar hou. Dit is moontlik die rede waarom die Landdros die verwyderingsbevel verleen het. In sy betoog aan die hof voordat die tweede verwyderingsbevel verleen was, het Mnr du Plessis, namens die applikant, dit op rekord geplaas dat die applikant vir die respondente 'n huis sal soek en die eerste maand se huur sal betaal. Die Landdros het, vir redes wat hy nie openbaar het nie, sy tweede verwyderingsbevel nie onderhewig aan die beskikbaarstelling van alternatiewe huisvesting ooreenkomstig die aanbod, gemaak nie.

[15] In die lig van die respondente se uitgesproke begeerte om van die plaas af weg te kom, en met inagneming van die klagtes teen die respondente, al is die bewys daarvan onvoldoende, maak dit sin dat hulle van die plaas verwyder word, mits die applikant vir hulle alternatiewe huisvesting bekom en die huurgeld daarvoor betaal tot by die afloop van die verrigtinge vir 'n finale uitsettingsbevel. Dit sal vir die applikant meer koste meebring as wat hy aanvanklik bereid was om te betaal, dog dit is moontlik goedkoper as 'n derde aansoek vir 'n tussentydse uitsettingsbevel ingevolge artikel 15. Ek het besluit om die Landdros se bevel te vervang met 'n bevel *nisi* wat, indien dit op die keerdatum bekragtig sou word, die respondente se verwydering van die plaas op sekere voorwaardes moontlik sal maak.⁷ Die bevel word kragtens artikel 15 van die Verblyfregwet gemaak op die basis dat die respondente vir alle praktiese doeleindes ingestem het om die plaas te verlaat. Omdat die applikant tussentydse huisvesting vir die respondente moet vind en daarvoor moet betaal, behoort daar nie sosiale probleme te wees nie.⁸ Indien die terme van die bevel die applikant nie pas nie, hoef hy nie met die verwyderingsaansoek voort te gaan nie.

[16] Die bevel wat ek maak, is 'n praktiese oplossing vir die probleem. Dit sou moontlik nie nodig gewees het om die applikant te gelas om die koste van tussentydse huisvesting te betaal indien hy behoorlike besonderhede en getuienis van al die beweerde misdraginge van die respondente (nie alleen

7 'n Soortgelyke benadering is gevolg in die saak van *City Council of Springs v Occupants of the Farm Kwa-Thema 210*, 2000 (1) SA 476 (LCC); [1998] 4 All SA 155 (LCC).

8 Dit was ook die benadering wat gevolg was in *Karabo and Others v Kok and Others* 1998 (4) SA 1014 (LCC); [1998] 3 All SA 625 (LCC).

die insident met die kinders nie) voor die hof sou geplaas het, en daardie getuienis aanvaar was. Die afwesigheid daarvan is sy eie nalate, of sy prokureur se nalate.

[17] In sy beredenering voor die hof het Mnr du Plessis, namens die applikant, te kenne gegee dat hy kennis van die aansoek gegee het aan die munisipaliteit, aan die Departement van Grondsake en aan die Wynland Distriksraad. Ofskoon hy beweer dat daar 'n faksbewys van afsending by die aansoek is, is daar geen so 'n bewys in die stukke voor my nie. Indien daar nie kennis van die aansoek ingevolge artikel 15(2) van die Verblyfregwet aan voormelde instansies gegee was nie, is dit 'n fatale gebrek in die prosedure, en kan die bevel *nisi* nie bekragtig word nie. Die applikant behoort egter geleentheid te kry om te bewys dat kennis wel gegee was.

[18] Vir bostaande redes word die bevel van die Landdros, Wellington gemaak op 2 November 2000 hiermee in sy geheel tersyde gestel en met die volgende bevel vervang:

- 1 'n Bevel *nisi* word hiermee uitgereik wat die respondente oproep om op 14 Desember 2000 redes aan te toon waarom die volgende bevel nie gemaak sal word nie:
 - (a) dat 'n verwyderingsbevel verleen word waarvolgens die Balju gemagtig en gelas word om die respondente van die plaas Morgenzon te verwyder;
 - (b) dat die verwyderingsbevel in par (a) sal verval -
 - (i) indien daar nie voor of op 16 Februarie 2001 in 'n bevoegde hof 'n geding vir 'n finale uitsettingsbevel teen die respondente aanhangig gemaak word nie; of
 - (ii) wanneer 'n uitslag bereik is in die geding vir 'n finale uitsettingsbevel, soos bedoel in par (b)(i);

- (c) dat die Landdros, Wellington, op aansoek van die respondente die bevel in par (a) mag ophef indien:
- (i) die applikant die aansoek vir 'n finale uitsettingsbevel nie behoorlik voortsit nie; of
 - (ii) die applikant sou versuim om, terwyl die verwyderingsbevel in par (a) van krag is, die huurgeld vir die alternatiewe huisvesting soos bedoel in par 2 van hierdie bevel, te betaal;
- (d) dat die respondente na die plaas mag terugkeer indien:
- (i) die verwyderingsbevel kragtens par (b)(i) sou verval;
 - (ii) die uitslag van die geding in par (b)(ii) bedoel nie 'n finale uitsettingsbevel is nie; of
 - (iii) die verwyderingsbevel kragtens par (c) opgehef sou word.

2 Die applikant moet op die keerdatum van die bevel *nisi* die hof oortuig:

- (a) dat hy geskikte alternatiewe akkomodasie [soos gedefinieer in artikel 1 van die Wet op Uitbreiding op Sekerheid van Verblyfreg] vir die respondente bekom het;
- (b) dat hy aanspreeklikheid aanvaar het vir die betaling van die huurgeld vir sodanige akkomodasie vir solank as wat die verwyderingsbevel in par 1(a) van krag bly;
- (c) dat die alternatiewe akkomodasie vir die respondente aanvaarbaar is, of redelikerwys aanvaarbaar behoort te wees; en

- (d) dat behoorlike kennis van die tweede aansoek kragtens artikel 15 van die Wet op Uitbreiding van Sekerheid van Verblyfreg aan die Stadsraad van Wellington, die Wynland Distriksraad en die provinsiale direkteur van die Departement van Grondsake gegee was.
- 3 Die applikant moet binne 'n redelike tyd voor die keurdatum 'n afskrif van hierdie hofbevel en van enige verdere eedsverklarings en ander dokumente wat hy met betrekking tot die aangeleentheid in par 2 van hierdie bevel wil indien, deur die balju op die respondente laat beteken. Hy moet ook 'n afskrif van elkeen daarvan per aangetekende pos, per faks of per hand aan die stadsraad van Wellington, die Wynland Distriksraad en die provinsiale direkteur van die Departement van Grondsake besorg.
- 4 Die respondente mag antwoordende eedsverklarings aflewer op enige van die eedsverklarings wat die applikant ingevolge hierdie hofbevel mag indien, en die applikant mag daarna repliserende eedsverklarings aflewer. Die Landdros mag die tye waarbinne die eedsverklarings afgelewer moet word, vasstel, en verdere eedsverklarings of getuienis (met inbegrip van mondelinge getuienis) toelaat.
- 5 Die keurdatum vir die bevel *nisi* mag op aansoek van enige van die partye deur die Landdros verleng word.
- 6 Enige verdere verwyderings- of uitsettingsbevel wat die Landdros in hierdie saak mag maak, is onderhewig aan outomatiese hersiening deur hierdie Hof.

WAARNEMENDE REGTER A GILDENHUYS

Vir applikant

Mnr A du Plessis in opdrag van Du Plessis Prokureurs, Wellington

Vir respondente

In persoon