

IN DIE GRONDEISEHOF VAN SUID-AFRIKA

RANDBURG

In Kamers: Gildenhuis WR

SAAKNOMMER: LCC 59R/01

LANDDROSHOFSAAKNOMMER: 11227/2000

Besluit op: 20 Junie 2001

In die hersiening van die saak tussen:

TERBLANCHE, A J, NO

Applikant

en

PIEDTS, J

Eerste respondent

MULLER, J V

Tweede respondent

UITSPRAAK

GILDENHUYS WR:

[1] Hierdie is 'n aansoek vir die uitsetting van twee okkupeerders uit 'n woning op die plaas Uitkyk, distrik George, ingevolge die Wet op die Uitbreiding van Sekerheid van Verblyfreg.¹ Ek verwys hierin later na die wet as “die Verblyfregwet”. Die applikant in die saak is die Terblanche familietrust. Die funderende eedsverklaring is gemaak deur Mnr A J Terblanche, 'n trustee van die applikant. Ofskoon Mnr Terblanche verklaar dat hy behoorlik gemagtig is om die funderende eedsverklaring namens die applikant te maak, is daar geen besluit van die trustees om die aansoek aanhangig te maak, by die stukke aangeheg nie. Hierdie hof het al by herhaling verklaar dat so 'n besluit aangeheg moet word.² Die applikant is die eienaar van die restant van gedeelte 5 van die plaas Uitkyk Nr 224 in die Afdeling George, Provinsie Wes-Kaap.

1 Wet 62 van 1997, soos gewysig.

2 Kyk byvoorbeeld *Glen Elgin Trust v Titus and Another* [2000] 2 All SA 86 (LCC) op par [14]; *Glover and Others v NNO v Sethoua and Another*, LCC 54R/00, 4 Augustus 2000, [2000] JOL 7294 (LCC), web tuiste <http://www.law.wits.ac.za/lcc/2000/54r00sum.html> op par [8].

[2] Die twee respondente leef in 'n saamwoon-verhouding in 'n kamer (met eie ingang) wat deel vorm van 'n arbeidershuis op die plaas. Die eerste respondent se broer woon met sy familie in die ander deel van die huis. Nie een van die twee respondente het ooit vir die applikant gewerk nie. Hulle okkupasie van die kamer spruit uit 'n huurkontrak tussen die applikant en die eerste respondent, waarkragtens die eerste respondent R50,00 per maand huurgeld moes betaal. Die respondente het, deur hul prokureur, kennis gegee dat hulle die uitsettingsaansoek gaan bestry, en het antwoordende beëdigde verklarings ingedien. Daar is geen repliserende beëdigde verklarings nie.

[3] Mnr Terblanche verklaar dat die huurkontrak gekanselleer is en die eerste respondent aangesê is om die plaas te verlaat kragtens 'n brief gedateer 1 Maart 2000, wat soos volg lees:

“Weens die volgende redes word John Piedts ID nr 691215171086 in kennis gestel dat hy uit die huurhuis moet wees voor of op die 31 Maart 2000.

- (1) Beskadiging van eiendom; vensters wat gebreek word en nie herstel word nie.
- (2) Weens rusverstoring; 15 Januarie 2000.
- (3) Aanhoudende beskadiging van toegangroetes.
- (4) Weens weiering om huur te betaal.

Weens die volharde negatiewe houding van die huurder dring ek aan dat John Piedts die plaas Uitkyk ordelik sal verlaat voor of op 31 Maart 2000.”

Ontvangs van die brief word nie deur die respondente ontken nie. Albei se handtekenings is onderaan die brief aangebring, klaarblyklik om te dien as ontvangserkenning. Die respondente het nie die woning verlaat nie.

[4] Die Verblyfregwet bepaal dat 'n hof 'n bevel vir die uitsetting van 'n okkupeerder kan verleen indien die okkupeerder se verblyfreg ingevolge artikel 8(1) beëindig is,³ die okkupeerder die grond nie ontruim

het binne die tydperk van 'n kennisgewing wat deur die eienaar gegee is nie,⁴ daar aan die voorwaardes vir 'n uitsettingsbevel ingevolge artikel 10 of 11 voldoen is⁵ en die eienaar of persoon in beheer die voorgeskrewe kennisgewings gegee het.⁶

[5] Indien die redes vir beëindiging van die huurkontrak soos bewerkstellig deur die brief van 1 Maart 2000 geldig is, kan dit voldoening daarstel aan die wetsvereiste dat die okkuperders se verblyfreg beëindig moes gewees het, en dat die okkuperders aangesê moes gewees het om die woning te ontruim. Vir die redes wat hieronder sal volg, is dit nie nodig om nou daaroor te beslis nie. Dit bring my dan by die derde vereiste, naamlik dat daar aan artikel 10 of aan artikel 11 voldoen moes gewees het. Aangesien albei respondentes reeds van voor 4 Februarie 1997 af op die plaas woonagtig was, is artikel 10 van die Verblyfregwet van toepassing.

[6] Die gedeeltes van artikel 10 wat vir hierdie aansoek van belang is, lees soos volg:

- “(1) 'n Bevel kan verleë word vir die uitsetting van iemand wat op 4 Februarie 1997 'n okkuperder was indien-
- (a) die okkuperder 'n verbreking van artikel 6 (3) begaan het en die hof oortuig is dat die oortreding wesenlik is en dat die okkuperder dit nie herstel het nie;
- (b) die eienaar of persoon in beheer voldoen het aan die bepalings van enige ooreenkoms in verband met die okkuperder se reg van verblyf op die grond en sy of haar pligte van regsweë nagekom het, terwyl die okkuperder 'n wesenlike en billike bepaling van 'n ooreenkoms verbreek het, alhoewel hy of sy redelikerwys in staat was om daaraan te voldoen, en nie die gebrek herstel het nie ondanks die feit dat skriftelike kennis van een kalendermaand aan hom of haar gegee is om dit te doen;
- ...
- (3) Indien -
- (a) geskikte alternatiewe akkommodasie nie binne 'n tydperk van nege maande na die datum van beëindiging van sy of haar verblyfreg ingevolge artikel 8 vir die okkuperder beskikbaar is nie;

4 Artikel 9(2)(b) van die Verblyfregwet.

- (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 'n hof 'n 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 akkommodasie 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 blootgestel sal word indien 'n uitsettingsbevel verleen word of nie verleen word nie.”

[7] Die relevante gedeeltes van artikel 6(3), waarna daar in artikel 10(1)(a) verwys word, lees soos volg:

“6(3) 'n Okkupeerder mag nie-

- (a) 'n ander persoon wat die grond okkupeer opsetlik en onwettiglik benadeel nie;
- (b) opsetlik en onwettiglik wesenlike skade aan die eiendom van die eienaar of persoon in beheer aanrig nie;
- (c) betrokke wees by optrede wat ander wat die grond of ander grond in die omgewing wettiglik okkupeer, bedreig of intimideer nie; . . .”

[8] Die applikant steun op die volgende bewerings in die eedsverklaring van Mnr Terblanche vir voldoening aan artikel 10(1) van die Verblyfregwet:

“7 Gedurende Januarie 2000 het Eerste Respondent, sonder ophaal van redes eensydiglik betaling van die huurgeld opgeskort. Ek het Eerste Respondent by verskeie geleenthede aangemaak om die huurgeld te betaal maar tot op datum het Eerste Respondent dit nie gedoen nie.

8 Verder het Eerste Respondent sedert Januarie 2000 homself ook skuldig gemaak aan oormatige gebruik van alkohol veral gedurende naweke. Die toestand het sodanig vererger dat by 'n geleentheid Eerste Respondent se broer, Johannes Piedts, by my kom rapporteer het dat Eerste Respondent of 'n besoeker op sy perseel die huis se venster stukkend gegooi het.

9 Ek het by verskeie geleenthede vir Eerste Respondent versoek om sy optrede te staak, maar het dit geen gevolg gehad nie.

10 Ek is verder versoek deur Eerste Respondent se broer, Johannes Piedts, om Eerste Respondent te

Verder het Johannes Piedts my ook meegedeel dat die situasie totaal ondraaglik tans is en dat hy nie langer kan voort gaan om die huis te deel met Eerste Respondent nie.

- 11 Eerste Respondent se optrede gedurende naweke is luidrugtig en aggressief en het Johannes Piedts my meegedeel dat hy inderdaad bevrees dat hy en sy familie skade aangedoen kan word.”

[9] Die applikant steun op die nie-betaling van huurgeld as synde ’n verbreking van artikel 10(1)(b) van die Verblyfregwet. In hierdie verband beweer die eerste respondent die volgende:

- “12.2 Gedurende Februarie 2000 toe ek die maandelikse huur van R50-00 aan die Applikant betaal, het hy vir my gesê dat ek die betalings van die huurgelde moet stop aangesien hy nou besig is met uitsettingsprosedures teen my en Tweede Respondent.
- 12.3 Ek het toe gemaak soos hy sê en die betalings gestop aangesien die Applikant nie die geld wou aanvaar nie.”

Die landdros het die applikant se weergawe betreffende die omstandighede waaronder huurgeld nie betaal is nie, aanvaar en die Eerste Respondent se weergawe verwerp vir redes wat hy soos volg bewoord:

“Applikant beweer dat eerste Respondent eensydiglik gestaak het om die huurgeld van R50-00 per maand te betaal, welke bewering eerste Respondent ontken. Hy gee ’n ander verduideliking daarvoor, maar is weer eens (*sic*) bereid om op 1 Maart 2000 ’n dokument te onderteken wat hierdie bewering bevat. Die hof het daaruit die afleiding gemaak dat hy intussen maat (*sic*) net van mening verander het toe hy besef dat applikant erns het met die aansoek om uitsettingsbevel. Soos reeds gesê, is dit net nie logies dat applikant eerste Respondent vir jare op die plaas toelaat, ten minste vyf jaar se huur ontvang en hom dan skielik opdrag gee om betaling van huur te staak sodat hy hom kan uitsit.”

[10] Na my beskouing gaan die landdros se redes nie op nie. Die respondente se handtekeninge op die kansellasiebrief van 1 Maart 2000 is klaarblyklik bedoel om ’n ontvangserkenning te wees, nie ’n instemming met die inhoud van die brief nie. Mnr Terblanche beweer ook nie in sy eedsverklaring dat die respondente, deur die brief te onderteken, te kenne gegee het dat hulle met die inhoud daarvan saamstem nie. Die landdros het skynbaar nie ingedagte gehou dat Johannes Piedts (wat ’n werknemer van die applikant is) Mnr Terblanche gevra het om die eerste respondent te versoek om die kamer te ontruim aangesien hy (Johannes Piedts) die kamer benodig om sy kind te huisves nie. Hierdie versoek is heel moontlik die rede waarom die applikant die huurkontrak opgesê het. Die landdros was nie geregverdig om, bloot op eedsverklarings, die applikant se weergawe te aanvaar en die respondent se weergawe te verwerp

[11] Afgesien van bostaande, indien die applikant hom op 'n verbreking van artikel 10(1)(b) van die Verblyfregwet wil beroep, moet hy beweer en bewys dat die eerste respondent redelikerwys in staat was om te voldoen aan die bepaling van die huurooreenkoms wat hy na bewering verbreek het, *in casu* dat hy in staat was om die huurgeld te betaal. Dit word nêrens in die applikant se stukke gedoen nie.

[12] As alternatiewe grondslag vir voldoening aan artikel 10(1) steun applikant daarop dat artikel 6(3) van die Verblyfregwet verbreek is en dat die huurkontrak geldiglik in omstandighede soos bedoel in artikel 10(1)(a) gekanselleer is, en dat daar dus aan artikel 10(1)(a) voldoen is. Daarvoor beroep die applikant hom op verskeie beweerde misdraginge van die eerste respondent, soos in par [8] hierbo uiteengesit.

[13] Die eerste respondent ontken dat hy alkohol oormatiglik gebruik. Selfs al sou hy alkohol oormatiglik gebruik het, is dit op sigself nie 'n verbreking van artikel 6(3) nie. Mnr Terblanche gaan egter verder en gee te kenne dat eerste respondent se optrede gedurende naweke "luidrugtig en aggressief" is, en dat Johannes Piedts hom meegedeel het dat hy bevrees is dat hy en sy familie skade aangedoen kan word. Die eerste respondent ontken die bewerings van luidrugtigheid en aggressiwiteit. Die bewerings van Mnr Terblanche is in elk geval so vaag dat geen hof daaruit 'n bevinding behoort te maak dat artikel 6(3) van die Verblyfregwet oortree is nie. Wat die breek van die vensterruit betref, sê eerste respondent dat dit gedurende 1995 plaasgevind het. Indien dit so is, kan die applikant hom nie nou daarop verlaat nie. In elk geval is die breek van 'n vensterruit nie "wesentliche skade" aan die woning nie, en vorm dit op sigself nie 'n verbreking van artikel 6(3) nie.

[14] Die landdros het egter bevind dat die eerste respondent "in konflik met Artikel 6 van die Wet opgetree het deurdat hy ander bewoners van die eiendom benadeel". Hy kom tot daardie slotsom op drie gronde. Eerstens lê die landdros die eerste respondent dit ten laste dat hy nie 'n verklaring van sy broer Johannes Piedts bekom het om sy ontkenning van luidrugtige en geweldadige optrede te staaf nie. Johannes Piedts het 'n eedsverklaring ter ondersteuning van die applikant se saak gemaak. Hoe die landdros kon verwag dat die eerste respondent ook van Johannes Piedts 'n eedsverklaring moes verkry om die

“waar bloed nie kan loop nie kruip dit”, en dat mens sou verwag dat Johannes Piedts vir sy “bloedfamilie” in die bresse sou tree as “onwaarhede oor hulle kwytgeraak word”, gaan myns insiens nie op nie. Van die bitterste dispute in ons howe is tussen bloedfamilie.

[15] Tweedens verklaar die landdros: “’n Verdere punt van belang is dat, hoewel eerste Respondent ontken dat hy ooit aangespreek is oor sy gedrag, hy wel bereid was om ’n dokument te onderteken waarin die redes vir sy uitsetting gegee word op 1 Maart 2000.” Ek het reeds bevind dat die handtekening van die respondente op die huuropseggingsbrief klaarblyklik bedoel was as ontvangserkenning, nie aanvaarding van die geldigheid van die redes vir kansellasië nie.

[16] Laastens, volgens die landdros, “is dit net nie logies” nie dat die applikant die respondent vir 31 jaar op die plaas sal laat bly, en dan skielik sy uitsetting sal verlang, indien die bewerings van drankmisbruik en aggressie wat teen hom gemaak word, nie waar was nie. Dit hou geen water nie. ’n Moontlike rede vir die applikant se optrede blyk uit sy eie stukke, naamlik dat die applikant die kamer vir Johannes Piedts wil gee omdat hy dit nodig om sy kind te huisves. In elk geval is ek van oordeel dat die landdros nie geregtig was om die bewerings in eerste respondent se antwoordende eedsverklaring, wat nie in ’n repliserende eedsverklaring teengesprek is nie, bloot op waarskynlikhede te verwerp, sonder mondelinge getuienis en kruisverhoor nie.⁷

[17] ’n Hof behoort nie, in die geval van botsende eedsverklarings, ’n feitebevinding bloot op die waarskynlikhede te maak nie, behalwe waar die een weergawe so onwaarskynlik is dat dit klaarblyklik nie waar is nie.⁸ Dit is nie die geval hier nie. In elk geval is die bewerings in applikant se stukke so dun dat daardie bewerings nie ’n bevinding dat daar aan artikel 10(1) voldoen was, kan regverdig nie.

[18] Laastens het applikant se prokureur in argument ook gesteun op artikel 10(3) van die Verblyfregwet. Toe die saak geargumenteer is, het die nege maande tydperk waarna artikel 10(3) verwys, nog nie verloop

nie. Toe die landdros sy uitspraak en bevel gegee het, het dit pas verloop. Die landdros regverdig nie sy bevinding op artikel 10(3) nie. Ek glo ook nie ’n beroep op artikel 10(3) is gepas nie, want dit vereis opweging van die pogings wat die eienaar en die okkupeerder onderskeidelik aangewend het om geskikte alternatiewe akkommodasie te bekom, en ook opweging van die belange van die partye, met inbegrip van die vergelykende ontbering waaraan die eienaar, die okkupeerder en die oorblywende okkupeerders blootgestel sal word indien ’n uitsettingsbevel verleen of nie verleen sou word nie.⁹ Die applikant se stukke handel met geeneen van hierdie aspekte nie.

[19] Die nodige kennisgewings soos bedoel in artikel 9(2)(d) is gegee.

[20] Artikel 9(3) van die Verblyfregwet vereis dat die hof ’n proefbeampteverslag moet aanvra. Ofskoon so ’n verslag moontlik nie nodig is indien daar slegs op artikel 10(1) gesteun word nie¹⁰, het ek bevind dat daar nie aan artikel 10(1) voldoen is nie. Ek weet nie of ’n artikel 9(3) proefbeampteverslag ooit aangevra was nie. Skynbaar nie. Indien daar op artikel 10(3) gesteun word, moes ’n proefbeampteverslag aangevra gewees het.

[21] Die landdros het sy bevel op 5 Januarie 2001 gemaak. In die bevel is daar geen aanduiding dat dit opgeskort is hangende hersiening deur hierdie hof nie.¹¹ Hierdie Hof het tevore te kenne gegee dat dit raadsaam is om so ’n aanduiding in die uitsettingsbevel te gee.¹² Die oorkonde is eers vir hersiening aan hierdie Hof gestuur onder dekking van ’n brief van die Klerk van die Hof, George, gedateer 29 Mei 2001. Daar is geen verklaring vir die vertraging nie. Ek weet nie of die landdros se uitsettingsbevel intussen uitgevoer is nie. Indien wel, was dit stellig onwettig. Landdroste behoort toe te sien dat, onmiddellik nadat

9 Artikel 10(3) is aangehaal op par [6] hierbo.

10 *Kyk Westminster Produce (Pty) Ltd t/a Elgin Orchards v Simons and Another* 2001 (1) SA 1017 (LCC); [2000] 3 All SA 279 (LCC) en daarteenoor *Valley Packers Co - Operative Limited v Dietloff and Another* [2001] 2 All SA 30 en *Glen Elgin Trust* n 2 hierbo.

11 *Kyk* artikel 19(5) van die Verblyfregwet.

hulle en uitsettingsbevel ingevolge die Verblyfregwet verleen het, die stukke na hierdie hof gestuur word vir outomatiese hersiening kragtens artikel 19(3) van die Verblyfregwet.¹³

[22] Vir die redes hierbo uiteengesit, en kragtens artikel 19(3)(b) van die Wet op die Uitbreiding van Sekerheid van Verblyfreg, word die hele bevel van die Landdros, George, gemaak op 5 Januarie 2001, ter syde gestel.

WAARNEMENDE REGTER A GILDENHUYS

Names applikant:

Barnard-Whitehead Ingelyf, George.

Namens die respondente:

Geduld Prokureurs Ingelyf, George.