IN DIE GRONDEISEHOF VAN SUID-AFRIKA

RANDBURG **SAAKNOMMER**: LCC 73R/01
In Kamers: Gildenhuys WR **LANDDROSHOFSAAKNOMMER**: 05/01

Besluit op: 11 Oktober 2001

In die hersiening van die saak tussen:

REMHOOGTE BOERDERY (EDMS) BPK Applikant

en

MARTHA MAGDA MENTOOR Eerste Respondent

DAWID MENTOOR Tweede Respondent

TERSIUS MENTOOR Derde Respondent

KARIN MENTOOR Vierde Respondent

JEROME MENTOOR Vyfde Respondent

UITSPRAAK

GILDENHUYS WR:

[1] Hierdie saak kom voor my op outomatiese hersiening kragtens artikel 19(3) van die Wet op die Uitbreiding van Sekerheid van Verblyfreg[1] (hierna die "Verblyfregwet" genoem). Die applikant in die saak het die uitsetting van die respondente uit 'n plaas in die distrik Caledon in die Landdroshof van Grabouw aangevra. Die saak is geskik en 'n skriftelike skikkingsakte is onderteken. Die skikkingsakte bepaal dat die respondente die plaas gedurende Desember 2001 moet verlaat en dat, indien hulle dit nie doen nie, hulle

---

1 Wet 62 van 1997, soos gewysig.

uitgesit kan word. Die skikkingsakte is ‘n hofbevel gemaak.

[2] Ek het twee navrae omtrent die hofbevel aan die landdros en aan die partye se regsverteenwoordigers gerig. Een daarvan hou verband met die omstandighede waaronder die skikkingsakte deur die respondente aangegaan is. Die inligting wat sederdien aan my verstrek is, stel my tevrede dat die skikkingsakte behoorlik aan die respondente verduidelik is. Daar bestaan na my oordeel geen rede, vir soverre dit die omstandighede van die respondente betref, waarom die skikkingsakte nie ‘n hofbevel gemaak moes gewees het nie.

[3] Die tweede navraag hou verband met die persoon van die applikant. In die Kennisgewing van Mosie en in die funderende eedsverklaring van Mnr D C Johnson, wat homself die applikant se algemene bestuurder noem, word die applikant as “Remhoogte Boerdery (Edms) Bpk” beskryf (my onderstreping). Mnr. Johnson beweer dat hy as algemene bestuurder behoorlik gemagtig was om die aansoek te bring, maar het nie verklaar uit hoofde waarvan die magtiging bestaan en presies wat dit behels nie.[2] Dit is ‘n wesenlike gebrek in die applikant se stukke.

[4] Die skikkingsakte is tussen die Remhoogte Boerdery (Edms) Bpk en die vyf respondente aangegaan. Voordat die skikkingsakte onderteken is, het die applikant aansoek gedoen kragtens artikel 28 van die Eenvormige Hooggeregshofreëls[3] dat “Remhoogte Boerdery”, ‘n vennootskap tussen “Remhoogte Plase (Edms) Bpk” (my onderstreping) en die Wynand Beukes Trust, as applikant in die saak vervang word. Die

---

2 Waar ‘n party nie ‘n natuurlike persoon is nie, moet die persoon wat namens so ‘n party optree, sy of haar magtiging bewys. Kyk *African Charcoal (Pty) Ltd v Ndlovu* [2000] 2 All SA 19 (LCC) en *Kanhym (Pty) Ltd v Shabangu* 1999 (2) SA 51 (LCC). Ofskoon magtiging normaalweg deur die voorlegging van ‘n toepaslike besluit van die beheerliggaam bewys word, is dit nie die enigste moontlike metode van bewys nie. In hierdie saak het Mnr Johnson later ontdek dat daar nie ‘n regsentiteit met die naam Remhoogte Boerdery (Edms) Bpk bestaan nie. Dit onderstreep die risiko om bloot ‘n werknemer se bewering dat hy gemagtig is, op goed geloof te aanvaar, veral waar litigasie nie een van die werknemer se normale pligte is nie, soos stellig die geval sal wees met ‘n algemene bestuurder van ‘n plaas.

3 Die Eenvormige Hooggeregshofreëls is kragtens artikel 17(3) van die Verblyfregwet van toepassing op aansoeke wat gebring word in terme van die Verblyfregwet.

aansoek het om die een of ander rede nooit voor die Landdroshof gedien nie, en is ook nie toegestaan nie. Die wysigingsaansoek is ondersteun deur 'n eedsverklaring gemaak deur die voormelde Mnr Johnson. Die eedsverklaring bevat die volgende stelling:

> "6 I am advised and verily believe that the Respondents' attorneys of record requested Mendel Yriel Sass ('Sass') of the Applicant's attorneys of record, Findlay & Tait, the Cape Town office of Bowman Gilfillan Inc ('Findlay & Tait') to provide them with copies of the Memorandum and Articles of Associations (*sic*) of Remhoogte Boerdery (EDMS) BPK.
>
> 7 On or about 1 June 2001 Sass requested me to furnish him with the aforesaid copies of the Memorandum and Articles of Association.
>
> 8 I subsequently requested Remhoogte Boerdery (EDMS) BPK's accountant to furnish me with the copies of the Memorandum and Articles of Association in order for me to forward same to Sass.
>
> 9 I was advised by the accountant that he could not furnish me with copies of the Memorandum and Articles of Association as there was no entity in existence known as Remhoogte Boerdery (EDMS) BPK, and as a consequence thereof the copies of the Memorandum and Articles of Association of such a business entity were not available.
>
> 10 I was subsequently advised that the First Respondent's employer was not Remhoogte Boerdery (EDMS) BPK, but in fact Remhoogte Boerdery, a partnership carrying on business as a fruit farm at Appletiser Road, Grabouw, Western Cape.
>
> 11 As a consequence of the aforesaid, I am advised and verily believe that the Applicant seeking the eviction of the Respondents is not Remhoogte Boerdery (EDMS) BPK but in fact Remhoogte Boerdery, the aforesaid partnership, consisting of 2 partners namely Remhoogte Plase (Pty) Ltd and the Wynand Beukes Trust."

[5] Volgens Mnr Johnson wil dit voorkom dat daar nie so 'n entiteit soos Remhoogte Boerdery (Edms) Bpk bestaan nie. Ek het submissies aangevra betreffende die vraag of die verrigtinge namens en die skikkingsooreenkoms met Remhoogte Boerdery (Edms) Bpk (wat stellig nie bestaan nie) nie in hul geheel nietig is nie. Ongelukkig het die applikant se submissies die saak verder vertroebel. Die submissies (deur die applikant se prokureurs gemaak) bevat die volgende stellings:

> "We proceeded with an application on behalf of our client for leave to amend our client's notices of motion and affidavit in terms of Uniform Rule 28 of the Uniform Rules of Court in order for the applicant's citation to be amended from 'Remhoogte Boerdery (Edms) Bpk' to 'Remhoogte Boerdery', as the applicant's farm manager had initially instructed us that the first respondent's employer was Remhoogte Boerdery (Edms) Bpk. We were subsequently advised, shortly before the hearing of the application, that the first respondent's employer was Remhoogte Boerdery, a partnership which consisted of two partners, one of which was Remhoogte Boerdery (Edms) Bpk. As a result hereof, the applicant's farm manager was conceived (*sic*) as to the true identity of the first respondent's employer."

Hiervolgens is een van die vennote van die "Remhoogte Boerdery vennootskap" die maatskappy Remhoogte Boerdery (Edms) Bpk (wat stellig nie bestaan nie) en nie Remhoogte Plase (Edms) Bpk nie. Die ooglopende teenstrydigheid tussen die submissies en die bewerings in Mnr Johnson se eedsverklaring word nie verduidelik nie. Ek is nou heeltemal verward oor wie die applikant behoort te wees.

[6] Indien daar nie 'n maatskappy met die naam Remhoogte Boerdery (Edms) Bpk bestaan nie, is daar twee moontlikhede. Die eerste is dat die verrigtinge (en ook die skikkingsooreenkoms) in hul geheel nietig is. Smuts R het in *Van Heerden v Du Plessis*[4] verklaar:

> "Daar kan geen eis wees sonder 'n eiser nie; 'n dokument wat voorgee om 'n dagvaarding te wees maar wat van 'n verweerder verlang dat hy aan die eis van 'n nie-bestaande party moet voldoen is 'n nulliteit sover dit die daarstelling van 'n eis betref. Die eiser is hy wat die uitdaging tot litigasie uitstuur (*Voet* 5.1.9) en moet 'n *persona* wees."

Die uitspraak is gevolg in *Friends of the Sick Association v Commercial Properties (Pty) Ltd and Another*[5] en in *Devonia Shipping Ltd v MV Luis (Yeoman Shipping Co Ltd intervening*).[6] Dit kan ook wees dat die partye deurentyd bedoel het en verstaan het dat die applikant die Remhoogte Boerdery vennootskap is, en dat die benaming Remhoogte Boerdery (Edms) Bpk bloot 'n verkeerde beskrywing van die korrekte applikant is. 'n Verkeerde beskrywing kan, soos bevestig in *Dawson & Fraser (Pty) Ltd v Havenga Construction (Pty) Ltd*[7], deur die hof reggestel word, selfs na vonnis. So 'n regstelling behels nie 'n substitusie van partye nie, maar bloot 'n korreksie van 'n verkeerde omskrywing van die regte party.

[7] Indien daar wel 'n maatskappy genaamd Remhoogte Boerdery (Edms) Bpk bestaan en indien daardie maatskappy bedoel was om die applikant te wees, is die hof bevoeg, indien dit later sou blyk dat die

---

4 1969 (3) SA 298 (O) op 304A.

5 1996 (4) SA 154 (D) op 157J-158A.

6 1994 (2) SA 363 (C) op 369J-370A.

7 1993 (3) SA 397 (B) op 402I-403B.

applikant eintlik 'n ander entiteit moes gewees het, om 'n bevel te maak waarkragtens die ander entiteit die verkeerde maatskappy as applikant vervang.[8]

[8] Ek het ook probleme met Mnr Johnson se beweerde magtiging om namens Remhoogte Boerdery [wie die vennote daarvan ookal mag wees] op te tree. Mnr Johnson, in sy eedsverklaring ter ondersteuning van die wysigingsaansoek, heg twee besluite aan. Die eerste (genommer "DCJ 1") lees soos volg:

> "AAN WIE DIT MAG AANGAAN
>
> Hiermee word kennis gegee dat die volgende persone:
> Mnr G J Mostert ID No 3807135065006
> Mnr D C Johnson ID No 4811305030088
> as gevolmagtigde persone gesamentlik of afsonderlik mag optree namens Remhoogte Boerdery.
>
> GETEKEN:
>
> (get) *J C Badenhorst*
> J C BADENHORST (Trustee)
>
> (get) *J J van Zyl*
> J J VAN ZYL (Trustee)
>
> (get) *G J Mostert*
> G J MOSTERT (Trustee)"

Daar is geen aanduiding van watter trust ter sprake is nie. Die besluit is nie gedateer nie. Die magtiging is te vaag omskryf. Daar word nie verklaar in watter aangeleenthede die persone namens Remhoogte Boerdery mag optree nie.[9] Dis nie duidelik of al die trustees van die trust, soos regtens vereis word,[10] die magtiging gegee het nie. Daar is geen verwysing na die ander vennoot van Remhoogte Boerdery nie.

---

8 *Friends of the Sick Association*, hierbo n 5, op 156G.

9 Kyk byvoorbeeld *African Charcoal* hierbo n 2 op par [9]:

> "It is quite clear that the abovementioned resolution 'empowers' Georgina Elizabeth Gemmill 'to sign all documents relating to the eviction of Phinias Ndlovu.' It does not authorise and require her to do all that is necessary to institute and prosecute the case. Empowerment to sign documents falls short of authority to act."

10 Honoré's *South African Law of Trusts* 4de uitg (Juta, Kaapstad 1992) op 341. Kyk ook *Glen Elgin Trust v Titus and Another* [2001] 2 All SA 86 (LCC) op par [14]; *Glover and Others 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].

[9] Die wesenlike gedeeltes van die tweede besluit (genommer "DCJ 2") lees soos volg:

"RESOLUTION OF THE BOARD OF DIRECTORS OF REMHOOGTE PLASE (PTY) LIMITED (REGISTRATION NO.)

PASSED ON JULY 2001

---

1 It is hereby resolved that DENNIS CLEMENT JOHNSON, in his capacity as General Manager of the farm where Remhoogte Boerdery ('the partnership") carries on business, is hereby irrevocably authorised on behalf of Remhoogte Plase (Pty) Limited, which together with the WYNAND BEUKES TRUST, are the partners comprising the partnership:

1.1 take all such steps as may be required in order to institute and finalise proceedings in the name and on behalf of the partnership against MARTHA MAGDA MENTOOR, DAWID MENTOOR, TERSUIS MENTOOR, KARIN MENTOOR AND JEROME MENTOOR ("the respondents") in order to obtain an order of eviction against the respondents;

1.2 . . .
1.3 . . .
1.4 . . .
1.5 . . .

2 The Trustees for the time being of the WYNAND BEUKES TRUST hereby ratifies all steps taken by DENNIS CLEMENT JOHNSON to date in achieving the aims of this resolution.

DATED AT *GRABOUW* THIS *2ND* DAY OF JULY 2001

(ongeteken)
A BEUKES

(ongeteken)
J C BADENHORST

(get) *G J Mostert*
G J MOSTERT

(ongeteken)
J J VAN ZYL"

Die beweerde besluit is 'n besluit van Remhoogte Plase (Edms) Bpk, en nie van Remhoogte Boerdery (Edms) Bpk nie. Die dokument is ooglopend onvolledig. Dit is te betwyfel of die vier direkteure ooit in Julie 'n direkteursvergadering gehou het, en of elkeen die inhoud van die beweerde besluit aanvaar het. Daar is ook geen bewys dat die trustees van die Wynand Beukes Trust die besluit ratifiseer nie, soos in paragraaf 2 daarvan beweer word.

[10] Mnr Johnson gee in sy eedsverklaring die volgende uitleg aan die twee besluite:

> "2 The resolution passed by the trustees for the time being of the Wynand Beukes Trust, authorises me to act on behalf of the partnership, Remhoogte Boerdery, to depose to the necessary affidavits, and to bring this application. A copy of the resolution is annexed hereto marked 'DCJ1'.
>
> 3 The resolution passed by the directors of Remhoogte Plase (Pty) Ltd has been signed by Mr G J ("Mostert") on behalf of Remhoogte Plase (Pty) Ltd, authorises me to act on behalf of the partnership, Remhoogte Boerdery, to depose to the necessary affidavits, and to bring this application. A copy of the resolution is annexed hereto marked 'DCJ2'.
>
> 4 I am advised and verily believe that the other directors of Remhoogte Plase (Pty) Ltd are not available to sign the resolution, but that they have no objection to signing same and that the resolution will be passed retrospectively subsequent to the date on which the application for leave to amend is filed."

Die trusteebesluit is onaanvaarbaar vaag en bevat nie die magtiging wat Mnr Johnson beweer dit bevat nie. Die sogenaamde direksiebesluit van Remhoogte Plase (Edms) Bpk is in werklikheid geen besluit nie. Mnr. Johnson kan nie sy magtiging ontleen aan 'n besluit wat hy glo "will be passed retrospectively" nie. Dit bots ook met paragraaf 3 van sy verklaring, wat die indruk skep dat die besluit reeds deur die direkteure geneem is.

[11] Ten slotte is dit nie duidelik wat Remhoogte Boerdery se status in die aangeleentheid is nie. 'n Uitsettingsbevel kan verleen word op aansoek van die eienaar of persoon in beheer van die betrokke plaas.[11] Remhoogte Boerdery word omskryf as die eerste respondent se werkgewer. Of die vennootskap ook die eienaar of entiteit in beheer van die betrokke plaas is, weet ek nie. Die grootste gedeeltes van die kennisgewings ingevolge artikel 9(2)(d) van die Verblyfregwet wat by die stukke aangeheg was en wat dalk lig op die saak sou kon werp, is onleesbaar in my afskrif van die oorkonde.

[12] Ek kan, weens die gebreke hierbo omskryf, nie die uitsettingsbevel wat die Landdros gemaak het, bekragtig nie. Die lukraak manier waarop die applikant en sy prokureur die saak benader het, bring mee dat die skikking wat bereik is, nie bekragtig kan word nie. Dis kommerwekkend dat uitsettingsaansoeke deur persone wat van beter behoort te weet, op hierdie agtelose wyse hanteer word. In belang van al die partye gaan ek die applikant egter geleentheid gee om sy stukke in orde te probeer bring. In hierdie

---

11 Kyk *Van der Merwe v Maduna and Others*, LCC 67R/99, 11 November 1999, web tuiste http://www.law.wits.ac.za/lcc/1999/vdmerwessum.html op par [11]-[12].

verband mag dit vir die applikant gerade wees om die huidige skikkingsakte deur ‘n nuwe skikkingsakte tussen die korrekte partye te vervang.

[13] Vir die redes hierbo uiteengesit maak ek die volgende bevel:

(1) Die Landdros se bevel van 18 Julie 2001 word in sy geheel ter syde gestel;

(2) Die saak word na die landdroshof terugverwys om soos volg daarmee te handel:

(a) die applikant mag nie later nie as 6 November 2001 sy stukke aanvul, of aansoek doen vir die wysiging daarvan, of aansoek doen dat nuwe partye gevoeg word;

(b) indien die applikant aldus sy stukke aanvul of ‘n wysigings- of voegingsaansoek bring, moet die Landdros die verdere verloop van die verrigtinge bepaal, op ‘n wyse wat die respondente billike geleentheid bied om hul saak te stel, en daarna die saak opnuut bereg;

(c) enige nuwe uitsettingsbevel wat die Landdros mag maak, is onderhewig aan outomatiese hersiening deur hierdie Hof.

_____

WAARNEMENDE REGTER A GILDENHUYS

Namens applikant:
Findlay & Tait, Kaapstad.

Namens die respondente:
The Legal Resources Centre, Kaapstad.