

IN DIE GRONDEISEHOF VAN SUID-AFRIKA

RANDBURG
In kamers: **Gildenhuis WR**

SAAKNOMMER: LCC 40R/02
LANDDROSHOF-SAAKNOMMER: 327/01

Besluit op: 14 Junie 2002

In die hersiening van die saak tussen:

DE KOCK, L

Applikant

en

PILANE, V J

Eerste Respondent

ALBERTUS, M

Tweede Respondent

UITSPRAAK

GILDENHUIS WR:

[1] Die applikant in hierdie saak het by wyse van kennisgewing van mosie in die Landdroshof vir die distrik Barkly-Wes aansoek gedoen vir die uitsetting van die respondente uit 'n huis op Gedeelte 3 van Harris Dale No 226. Dit wil uit die applikant se stukke voorkom dat hy die bevel ingevolge die bepalings van die Wet op die Uitbreiding van Sekerheid van Verblyfreg¹ aangevra het. Ek sal na hierdie Wet as “die Verblyfregwet” verwys. Die respondente het nie die saak verdedig nie. 'n Uitsettingsbevel is op 5 September 2001 in hul afwesigheid deur die Landdros, Barkly-Wes toegestaan. Die saak is nie, soos vereis kragtens artikel 19(3) van die Verblyfregwet, aan hierdie Hof vir outomatiese hersiening gestuur nie. Die uitsettingsbevel is uitgevoer ondanks artikel 19(5) van die Verblyfregwet, wat bepaal dat die bevel opgeskort word hangende die hersiening daarvan deur hierdie Hof.

[2] Die *AnCRA Land Rights Legal Unit* het die saak per brief gedateer 13 Mei 2002 onder die aandag van hierdie Hof gebring. Ek het by die landdros navraag gedoen. Hy het toe op 28 Mei

1 Wet 62 van 1997, soos gewysig.

2002 redes vir sy bevel aan my laat toekom, en die oorkonde van die verrigtinge aan my gepos. In sy redes verklaar die landdros dat hy “verkeerdelik die Wet gepubliseer soos in Staatskoerant 18467 dateer 28 November 1997 geimplimenter het” waarvolgens “slegs sake wat voor 31 Desember 1999 ingestel is, aan outomatiese hersiening onderworpe is”. Die Verblyfregwet is sedert die inwerkingtreding daarvan op 28 November 1997 meermale gewysig. Wysigings waarkragtens alle uitsettingsbevele wat ‘n landdroshof ingevolge die Verblyfregwet verleen, aan outomatiese hersiening onderhewig gestel word en waarkragtens sodanige bevele opskort word hangende hul hersiening, is vervat in die Algemene Wysigingswet op Grondsake van 2000.²

[3] Die landdros het ook nie, soos vereis kragtens artikel 9(3) van die Verblyfregwet, ‘n proefbeampteverslag aangevra nie. Hy verklaar dat die teks van die “Wet” wat hy geraadpleeg het, geen artikel 9(3) bevat nie. Artikel 9(3) is later, ook kragtens die Algemene Wysigingswet op Grondsake van 2000,³ by die Verblyfregwet gevoeg.

[4] Ek vind dit onstellend dat die landdros hom laat bedien het deur ‘n verouderde teks van die Verblyfregwet. Ek weet nie wat die rede daarvoor is nie. Die landdros verduidelik dit nie. Moontlik het die landdros nagelaat om vas te stel of die Verblyfregwet sedert 1997 gewysig was, soos hy moes gedoen het. Moontlik het hy nie die fasiliteite daarvoor gehad nie. Ek vind dit ook ontstellend dat die applikant se prokureur, wat ‘n amptenaar van die hof is, die wysigings nie onder die aandag van die hof gebring het nie. Indien die prokureur self nie daarvan geweet het nie, wat goed moontlik die geval is, behoort hy daarvan te geweet het. Indien ‘n regsverteenvoerder ‘n opdrag aanvaar waarby die Verblyfregwet van belang is, behoort hy homself op hoogte te stel van die bepalings van die Verblyfregwet en alle wysigings van die Verblyfregwet.

[5] Die vereistes vir ‘n uitsettingsbevel kragtens die Verblyfregwet⁴ is dat -

eerstens, die okkupeerder se verblyfreg ingevolge artikel 8 beëindig is;

2 Wet 11 van 2000, artikel 11.

3 Wet 11 van 2000, artikel 10.

4 Artikel 9(2) van die Verblyfregwet.

tweedens, die okkupeerder nie die grond ontruim het binne die tydperk van kennisgewing wat deur die eienaar of persoon in beheer gegee is nie;

derdens, dat daar aan die voorwaardes vir 'n uitsettingsbevel ingevolge artikel 10 of 11 voldoen is; en

vierdens, dat die eienaar of persoon in beheer bepaalde kennisgewings aan die okkupeerder, die toepaslike munisipaliteit en die betrokke provinsiale kantoor van die Departement van Grondsake gegee het.

[6] Die tweede respondent ontleen duidelik haar reg om in die huis te woon aan haar saamblyverhouding met die eerste respondent. Sy is nie 'n okkupeerder⁵ in eie reg nie.

[7] Die applikant se plaasbestuurder, Mnr Sparrow, maak in sy eedsverklaring die volgende bewerings betreffende die eerste respondent se bewoningsreg en die beëindiging daarvan. Ek haal woordeliks aan:

- “6. Die Applikant het huis No 13, Romance Woonbuurt, Gedeelte 3 van Harrisdale no 226 aan die Eerste Respondent verhuur om in te woon vir die bedrag van R15,00 per maand.
7. . . . Daar was ook 'n spesifieke ooreenkoms tussen die eerste respondent en die applikant dat vir solank hy in diens is van die plaas Romance hy gemelde woning kan huur vir die bedrag van R15,00 per maand en dat indien hy die diens verlaat van Romance, die huurooreenkom gekanselleer sal word en dat die respondent die woning moet ontruim.
8. Die eerste en tweede respondente se reg op bewoning is wettiglik beëindig, aangesien die eerste respondent tydens 'n disziplinêre verhoor skuldig bevind is aan diefstal van aartappels en is ook summier ontslaan.
9. Die optrede van die respondent het aanleiding gegee dat die diensooreenkoms beëindig is a.g.v. die oortreding en skuldigbevinding.”

5 Soos gedefinieer in artikel 1(1) van die Verblyfregwet.

[8] Aangesien die eerste respondent se verblyfreg nie slegs uit sy diensooreenkoms voortgespruit het nie, maar ook uit die huurkontrak,⁶ is artikel 8(2) van die Verblyfregwet nie van toepassing nie, maar wel artikel 8(1). Artikel 8(1) lees soos volg:

“(1) Behoudens die bepalings van hierdie artikel kan 'n okkupeerder se verblyfreg op enige wettige grond beëindig word, mits sodanige beëindiging regverdig en billik is met inagneming van alle tersaaklike faktore en in die besonder-

- (a) die billikheid van 'n ooreenkoms, bepaling in 'n ooreenkoms of wetsbepaling of ander regsreël waarop die eienaar of persoon in beheer hom of haar beroep;
- (b) die optrede van die partye wat tot die beëindiging gelei het;
- (c) die belange van die partye, met inbegrip van die vergelykende ontbering aan die eienaar of persoon in beheer, die betrokke okkupeerder en enige ander okkupeerder indien die verblyfreg beëindig word of nie beëindig word nie;
- (d) die aanwesigheid van 'n redelike verwagting dat die ooreenkoms waaruit die verblyfreg voortspruit na die tydsverloop daarvan hernu sal word; en
- (e) die billikheid van die prosedure wat deur die eienaar of persoon in beheer gevolg is, met inbegrip van die vraag of die okkupeerder voldoende geleentheid gebied was of moes gebied gewees het om verhoër te word voordat die besluit geneem is om die verblyfreg te beëindig.”

[9] Mnr Sparrow se bewering dat die eerste respondent se “reg op bewoning . . . wettiglik beëindig [is] aangesien die eerste respondent tydens ‘n dissiplinêre verhoor skuldig bevind is aan diefstal van aartappels” gaan nie op nie. Daar moet ‘n spesifieke kansellasiehandeling van die huurkontrak wees. Die eedsverklaring noem geen handeling wat die “wettige beëindiging” van die bewoningsreg meebring nie. Die beëindiging volg nie vanself uit die eerste respondent se ontslag nie. Selfs al sou mens uit die eedsverklaring kon aflei dat daar wel ‘n kansellasiehandeling van die huurkontrak was, is daar nog geen bewys dat die kansellasie regverdig en billik was nie, inaggenome die faktore uiteengesit in artikel 8(1). Die billikheid van die prosedure (met inbegrip van die dissiplinêre prosedure) waarna daar in paragraaf (e) verwys word, word glad nie aangespreek nie. Daar is ook geen vergelyking soos bedoel in paragraaf (c) tussen die ontbering wat die eerste respondent sal ly indien die huurkontrak wel beëindig word en die ontbering wat die applikant sal ly indien dit nie beëindig word nie. Na my oordeel was daar nie voldoen aan die eerste vereiste vir ‘n uitsettingsbevel nie.

6 Die bewoningsreg is nie deel van die diensooreenkoms nie. Dit spruit uit die huurooreenkoms voort. Die huurooreenkoms is ‘n afsonderlike kontrak. Dis ‘n bepaling van die huurooreenkoms dat die huurooreenkoms gekanselleer sal word indien die eerste respondent die applikant se diens sou verlaat.

[10] Volgens die stukke wat voor die landdros gedien het, is daar ook geen bewys dat daar aan die tweede vereiste vir 'n uitsettingsbevel voldoen is nie. Dit word nie eers beweer dat daar 'n "tydperk van kennisgewing" aan die eerste respondent gegee was om die eiendom te ontruim nie.⁷

[11] Die applikant gee geen aanduiding in die stukke of artikel 10 dan wel artikel 11 by voldoening aan die derde vereiste vir 'n uitsettingsbevel van toepassing is nie, en ook nie op watter subartikel van die betrokke artikel daar gesteun word nie. Daar word volstaan by die volgende algemene stellings in Mnr Sparrow se eedsverklaring (ek haal woordeliks aan):

- “10. Die applikant benodig die woning wat deur die eerste en tweede respondent bewoon is vir ander werknemers.
- 11. Die eerste respondent is nog nie weer in diens geneem deur die applikant nie en is daar nie 'n moontlikheid dat daar weer 'n ooreenkoms tussen hom en die applikant gesluit kan word nie.
- 12. Die applikant het genoegsame tyd aan die eerste en tweede respondent verleen om ander woonplek te soek en of om enige voorstelle te maak t.o.v. die ontruiming van die woning, maar het hulle nagelaat om enige sodanige voorstel te doen.”

Bostaande inligting is onvoldoende. Daar is talle onbeantwoorde vrae,⁸ soos die volgende: Onder watter omstandighede het diefstal van die aartappels plaasgevind? Was dit twee of drie aartappels, of 'n groot hoeveelheid? Hoe het die dissiplinêre verhoor verloop? Het die eerste respondent die uitslag aanvaar, of het hy verdere stappe ingevolge die Wet op Arbeidsverhoudinge⁹ geneem? Wat (indien enigiets) het elkeen van die partye gedoen om alternatiewe behuising te probeer vind? Is alternatiewe behuising hoegenaamd beskikbaar? Watter ontberings sal die respondente ly indien hulle uitgesit word? Met al hierdie inligting uitstaande, is daar na my oordeel nie voldoen aan die derde vereiste vir 'n uitsettingsbevel nie.

7 So 'n kennisgewing word vereis kragtens artikel 9(2)(b) van die Verblyfregwet. Dis 'n afsonderlike kennisgewing wat benewens die kennisgewings in artikel 9(2)(d) bedoel, gegee moet word. Kyk *Die Landbou Navorsingsraad v Klaasen*, LCC 83R/01, 29 Oktober 2001, op par [18]; *Reeves v Nene and Others*, LCC 108R/01, 23 Januarie 2002, op par [6], beide sake beskikbaar vanaf die web tuiste www.law.wits.ac.za.

8 Die vrae wat beantwoord moet word, word bepaal deur die besondere subartikels van artikel 10 of 11 waarop die applikant hom beroep.

9 Wet 66 of 1995.

[12] Die nodige kennisgewings wat kragtens artikel 9(2)(d) van die Verblyfregwet gegee moet word ter nakoming van die vierde vereiste vir 'n uitsettingsbevel, mag alleen gegee word na die beëindiging van die verblyfreg.¹⁰ In hierdie geval was daar geen geldige beëindiging van die eerste respondent se verblyfreg nie. Die kennisgewings was dus voortydig. Die kennisgewings moes beteken word ooreenkomstig die voorskrifte van regulasie 9, gemaak in terme van die Verblyfregwet.¹¹ Ofskoon daar nie aan die letter van regulasie 9 voldoen was nie, was daar, na my oordeel, wel substansiële voldoening aan die formele betekenisvereistes. Die kennisgewings bly egter onwerkdadig vanweë hul voortydige betekening.

[13] Die beskikbaarheid van 'n proefbeampteverslag is belangrik by die oorweging van 'n aansoek vir 'n uitsettingsbevel kragtens die Verblyfregwet, besonderlik in gevalle waar die okkupeerders nie regsverteenvoordinging het nie. Die landdros het versuim om so 'n verslag aan te vra. Hierdie versuim is, afgesien van alle ander oorwegings, voldoende rede om die uitsettingsbevel ter syde te stel.

[14] Volgens die stukke lyk dit nie of die landdros, soos hy verplig was om te doen, oorweging daaraan geskenk het of hy 'n bevel kragtens artikel 13(1) van die Verblyfregwet moet maak nie. Die betrokke subartikel handel met bevele betreffende verbeterings wat 'n okkupeerder moontlik op die eiendom aangebring het, staande oeste en uitstaande lone. Die applikant het ook nie die nodige inligting verstrek waaroor die landdros behoort te beskik by die oorweging van artikel 13(1) nie.

[15] Dit is duidelik uit bostaande dat die landdros se uitsettingsbevel nie kan bly staan nie. Die respondente is egter reeds uitgesit, en dit kragtens 'n hofbevel wat op daardie stadium opgeskort was.¹² Die landdros se kommentaar hieromtrent (soos vervat in sy "redes" wat hy op my versoek verstrek het) lees soos volg:

10 Dit word so in artikel 9(2)(d) bepaal.

11 Die regulasies is gepubliseer in Regulasie R1632 Staatskoerant 19587, 18 Desember 1998

12 Kyk artikel 19(5) van die Verblyfregwet.

“Die beëdigde verklaring van die applikant sowel as die van die plaasbestuurder spreek vanself en is daar geen rede waarom die respondent weer in besit van die woning waaruit hulle gesit was, gestel word nie. Beide die wonings word reeds deur ander personeel bewoon. Die Mosie kennisgewings was persoonlik beteken en respondent het nie opgedaag nie en derhalwe is die aansoek om uitsetting op 5 September 2001 toegestaan.”

Hierdie stellings gaan nie op nie. Selfs volgens die teks van die Verblyfregwet wat die landdros voor hom gehad het, regverdig die beëdigde verklaring nie die respondente se uitsetting nie. Die feit dat die respondente nie by die verhoor opgedaag het nie, is op sigself geen rede om ‘n uitsettingsbevel toe te staan nie. Die Verblyfregwet het ten doel om bepaalde sosiale probleme aan te spreek. Landdroste behoort die doelstellings van die Verblyfregwet voor oë te hou wanneer hulle bevel daarkragtens maak. In gevalle waar die okkuperders teen wie uitsettingsbevele aangevra word, afwesig is, moet daar te meer versigtigheid aan die dag gelê word.

[16] Dit is nie gerade dat ek, as deel van die outomatiese hersiening van die uitsettingsbevel, ook die verknorsing van die respondente wat reeds uitgesit is, probeer aanspreek nie. Die respondente het tans regsverteenvoer en hulle kan die nodige stappe in ‘n toepaslike hof doen om verligting te kry. Niks in hierdie uitspraak vervat is bedoel om enige sodanige stappe, of die toestaan van verdere regshulp, in die weg te staan nie.

[17] Vir die redes hierbo uiteengesit, word die Landdros, Barkly-Wes se bevel in hierdie saak gedateer 5 September 2001, in sy geheel ter syde gestel.

WAARNEMENDE REGTER A GILDENHUYS

Vir die applikant:
C M de Bruyn en Vennote, Barkly-Wes.

Vir die respondente:
AnCRA Land Rights Legal Unit, Kuruman.