

IN DIE GRONDEISEHOF VAN SUID-AFRIKA

RANDBURG

In kamers: **Gildenhuis WR**

SAAKNOMMER: LCC 70R/02

LANDDROSHOF-SAAKNOMMER: 437/2002

Besluit op: 1 Augustus 2002

In die hersiening van die saak tussen:

WITZENBERG PROPERTIES (PTY) LTD

Applikant

en

PIETER BENJAMEN LYNX

Respondent

UITSPRAAK

GILDENHUIS WR:

[1] Hierdie saak dien voor my op outomatiese hersiening ingevolge die bepalings van artikel 19(3) van die Wet op die Uitbreiding van Sekerheid van Verblyfreg, Wet 62 van 1997. Ek verwys hieronder na hierdie Wet as “die Verblyfregwet”.

[2] Die applikant is die huurder van die plaas algemeen bekend as Molenrivier. Die plaas het tevore behoort aan Bell Landgoed (Eiendoms) Beperk. Bell Landgoed is gelikwideer op 22 Desember 1999. Die applikant huur die plaas met ingang 1 Januarie 2001 van die likwidadeur van Bell Landgoed.

[3] Die respondent is ‘n okkuperder op die plaas. Hy bewoon ‘n arbeidershuis op die plaas. Volgens die funderende eedsverklaring van die besturende direkteur van die applikant-maatskappy, was die respondent tevore in diens van Bell Landgoed. Die likwidadeur het die respondent ingelig dat sy dienste beeindig is (dit word nie verklaar wanneer nie) en die respondent meegedeel dat hy die arbeidershuis moet verlaat voor of op 30 September 2000. Die respondent het reeds werk elders bekom, en gebruik die arbeidershuis slegs as ‘n naweek-verblyfplek.

[4] Die applikant het in die Ceres Landdroshof aansoek gedoen vir die uitsetting van die respondent uit die arbeidershuis op die plaas ingevolge die bepalings van die Verblyfregwet. Die respondent het nie die saak verdedig nie. Die Landdros van Ceres het op 18 Julie 2002 'n uitsettingsbevel toegestaan. Die stukke in die saak is egter wesenlik gebrekkig, soos ek hieronder sal aantoon. Na my oordeel moes die uitsettingsbevel nie toegestaan gewees het nie.

[5] Daar is geen afskrif van die huurkontrak tussen die applikant en die likwidateur by die stukke aangeheg nie, en geen uiteensetting van die inhoud daarvan word gegee nie. Ek weet nie of die applikant hoegenaamd *locus standi* het om hierdie aansoek te bring nie. Die likwidateur, as eienaar van die plaas, is nie in die uitsettingsaansoek as 'n party gevoeg nie. Die applikant het nie aangetoon dat hy 'n persoon in beheer (soos omskryf in artikel 1 van die Verblyfregwet) is, met die bevoegdheid om toestemming aan 'n persoon te verleen om op die betrokke grond te woon nie. Die probleme wat kan ontstaan wanneer iemand anders as die eienaar of persoon in beheer van die betrokke grond 'n uitsettingsaansoek onder die bepalings van die Verblyfregwet bring, blyk uit die beslissing van *Mkangeli and Others v Joubert and Others* 2002 (4) SA 36 (SCA); [2002] 2 All SA 473 (SCA). Sonder dat ek weet wat die huurkontrak tussen die likwidateur en die applikant alles behels, kan ek geen gevolgtrekking maak oor of die applikant die nodige *locus standi* het of nie.

[6] Die besturende direkteur van die applikant-maatskappy verklaar in sy funderende eedsverklaring dat hy persoonlik kennis dra van al die feite wat in sy verklaring vermeld word, tensy dit uit die samehang anders blyk. Die besturende direkteur beweer in sy funderende eedsverklaring dat daar 'n dienskontrak tussen die respondent en Bell Landgoed bestaan het, dat die respondent se verblyfreg uitsluitlik uit sy dienskontrak voortgespruit het, en dat die likwidateur die respondent se dienskontrak en sy verblyfreg beëindig het. Ofskoon die dienskontrak deur regsweë uit hoofde van Bell Landgoed se likwidasie tot 'n einde gekom het, geld dit nie vir die verblyfreg nie. 'n Kansellasie-handeling is nodig vir die beëindiging daarvan. Die aangaan van die dienskontrak (met die koppeling van die verblyfreg) en ook die kansellasie-handeling het volgens die funderende eedsverklaring geskied voordat die applikant-maatskappy die plaas begin huur het. Hoe die feite daaromtrent binne die besturende direkteur se persoonlike kennis kan val, word nie verduidelik nie. Die bewerings wat die besturende direkteur daaroor

maak, skyn blote hoorsê te wees. Die besturende direkteur beweer verder dat ‘n skrywe van die likwidateur waarin die respondent meegedeel word dat sy diensooreenkoms beëindig is en dat hy die arbeiderswoning moet ontruim, by sy funderende eedsverklaring aangeheg is. Daar is geen so ‘n aanhegting in die stukke voor my nie.

[7] Die besturende direkteur beweer dat die respondent se verblyfreg “weereens, ook formeel beëindig (is) deur die Applikant op 28 Maart 2001”. Het die verblyfreg na die eerste kansellasië herleef sodat dit nodig was om dit “weereens” te beëindig? Ek is in die duister oor of die beëindiging op 28 Maart 2001 skriftelik of mondelings was (geen afskrif van ‘n beëindigingskennisgewing word by die stukke aangeheg nie), en hoe die beëindiging tot die respondent se kennis gebring is.

[8] Daar word nie verklaar sedert wanneer die respondent op die plaas woonagtig was, ten einde te kan bepaal of artikel 10 dan wel artikel 11 van die Verblyfregwet van toepassing is nie. Die applikant voer aan dat artikel 11 van toepassing is, sonder om dit te motiveer. Ofskoon die applikant beweer dat “bewyse van dienskontrakte” wat die respondent sedert sy ontslag aangegaan het, by sy stukke aangeheg word en gemerk word “B” en “C”, is geen sodanige bewyse of aanhangsels in die stukke voor my te vinde nie. Daar word ook nie verklaar of die respondent huisvesting by sy nuwe werk het, of waar hy gedurende die week bly nie.

[9] Afskrifte van briewe van die applikant se prokureur aan die betrokke munisipaliteit en aan die Departement van Grondsake, waarin beweer word dat die “nodige dokumente” aangeheg word, is by die stukke ingesluit. Die “nodige dokumente” is stellig die kennisgewings vereis kragtens artikel 9(2)(d)(ii) en (iii) van die Verblyfregwet. Daar is egter geen afskrifte van die betrokke kennisgewings in die stukke voor my nie, en ek kan gevolglik nie oordeel of die kennisgewings in orde is of nie.

[10] Ek is verder nie tevrede met die betekening van die nodige stukke op die respondente nie. Die kennisgewing ingevolge artikel 9(2)(d)(i) van die Verblyfregwet is op 22 November 2001 deur die balju op “Mnr C Muller, vriend” beteken. Die datum 22 November 2001 val op ‘n Donderdag. Die kennisgewing van mosie is op 12 Maart 2002, ‘n Dinsdag, deur die balju op

“Mev Pomane, vriendin” beteken. Dit blyk nie uit die applikant se stukke dat daar ander mense saam met die respondent in die arbeidershuis woon nie. In die week werk die respondent elders, en is hy nie by die huis nie. Mnr Muller en Mev Pomane woon waarskynlik in ander huise op dieselfde plaas. Betekening op ‘n nie-inwoner van die huis wat die respondent bewoon, is nie behoorlike betekening ingevolge die toepaslike hofreëls nie. By wyse van analogie, betekening van ‘n prosesstuk op die bewoner van ‘n woonstel in ‘n woonstelblok kan nie behoorlik geskied deur dit aan die bewoner van ‘n ander woonstel in dieselfde woonstelblok te oorhandig nie, selfs al is die twee bewoners vriende. In hierdie geval kan die gebrekkige betekening moontlik aanvaar word indien daar bewys kan word dat die betrokke stukke onder die aandag van die respondent gekom het. Daar is geen sodanige bewys in die dokumente voor my te vinde nie.

[11] Die applikant mag, indien hy geleentheid daartoe kry, in staat wees om verdere inligting en dokumente voor die hof te plaas ten einde die gebreke in sy stukke wat ek hierbo aangedui het, reg te stel. Ek sal hom geleentheid gee om dit te doen.

[12] Vir die redes hierbo uiteengesit, beveel die Hof:

- (a) die uitsettingsbevel van die Landdros: Ceres gemaak op 18 Julie 2002, word in sy geheel tersyde gestel; en
- (b) die applikant word verlov verleen om, op dieselfde stukke, sy uitsettingsaansoek teen die respondent te hernu, aangevul soos hy geadviseer mag word, mits die stukke in die hernude aansoek afgelewer word (ook aan die respondent) teen nie later nie as 2 September 2002.

WAARNEMENDE REGTER A GILDENHUYS

Vir die applikant:

Frans Davin Incorporated. Ceres.

Die respondent was afwesig in die Landdroshof.