

IN DIE GRONDEISEHOF VAN SUID-AFRIKA

RANDBURG

In kamers: **Gildenhuis WR**

SAAKNOMMER: LCC 83R/02

LANDDROSHOF-SAAKNOMMER: 1213/2001

Besluit op: 5 September 2002

In die hersiening van die saak tussen:

R & V BELEGGINGS (EDMS) BPK

Eiser

en

SOKO, T D

Verweerder

UITSPRAAK

GILDENHUIS WR:

[1] Hierdie saak kom voor my op outomatiese hersiening vanaf die Landdroshof, Piet Retief, ingevolge die bepaling van artikel 19(3) van die Wet op Uitbreiding van Sekerheid van Verblyfreg¹ (“die Verblyfregwet”). Die eiser in die saak is die eienaar van die plaas Springbokkraal, in die distrik Piet Retief, Mpumalanga. Die verweerder is ‘n gewese werknemer van die eiser. Hy en sy gesin woon op Springbokkraal. Hy is ‘n “okkupeerder” soos omskryf in die Verblyfregwet. Die eiser het dagvaarding teen hom uitgereik waarin sy uitsetting van Springbokkraal aangevra word. Hy het die saak nie verdedig nie, en ‘n uitsettingsbevel is by verstek teen hom toegestaan.

[2] Die eiser se besonderhede van vordering bevat die volgende stellings:

“Op of omtrent 6 Maart 2000 het die Verweerder gedros van sy werk en het hy daarna geweier en versuim om daarheen terug te keer; . . . Verweerder se diensbetrekking het gevolglik tot ‘n einde gekom.”

Mr Paul, ‘n direkteur van die eiser, het namens die eiser ‘n eedsverklaring gemaak. Die eedsverklaring bevat die volgende stelling:

1 Wet 62 van 1997, soos gewysig.

“Sedert 6 Maart 2000 het die Verweerder eenvoudig nie opgedaag vir werk nie. By latere navrae het hy vir my gesê dat hy ‘n beter salaris elders kon kry en nie meer vir die Eiser wil werk nie. Ek het uiteraard vir hom gesê dat hy dan die plaas moet verlaat.”

Bostaande was klaarblyklik nie deur die eiser beskou as ‘n beëindiging van die verweerder se diensverhouding of verblyfreg nie, want op 1 Augustus 2000 word ‘n kennisgewing ingevolge artikel 10(1)(b) van die Verblyfregwet op hom beteken waarvolgens hy een maand gegun word om ‘n verbreking van die ooreenkoms waaruit sy verblyfreg spruit, reg te stel. Die verbreking was soos volg in die kennisgewing omskryf:

“U het diens aanvaar by R & V Beleggings in 1998 en het aanvanklik in die kampong gebly. U het toe gevra om ‘n afsonderlike huis te bou en u het toestemming gekry om dit te doen op voorwaarde dat u daar mag woon vir solank as wat u in diens sou wees. Op 6 Maart 2000 het u versuim om op te daag vir werk en tot datum het u nie weer teruggekeer om te kom werk nie.”

Die rede vir die gee van die kennisgewing is duister. Die verweerder het eers gedurende 1998 (op sy vroegste) ‘n okkupeerder geword, en artikel 10(1) is nie op hom van toepassing nie. Hoe dit ookal sy, die eiser is gebonde aan die inhoud van die kennisgewing wat hy (vir welke rede ookal) besluit het om aan die verweerder te gee. Die verweerder het nie teruggekeer werk toe nie. Daar is geen bewering of getuienis dat hy, na afloop van die maand wat hom gegun was om die verbreking van die ooreenkoms reg te stel, afgedank is of dat sy verblyfreg beëindig is nie.

[3] Vervolgens het die Eiser se prokureurs ‘n brief aan die Verweerder gerig, gedateer 11 Desember 2000. Die relevante gedeelte lees soos volg:

“It is our further instructions that you have not remedied your material breach of the relationship with our clients and we now have instructions to proceed to institute action against you for your eviction from the said farm.”

Dit is te betwyfel of die verweerder se versuim om die “material breach” reg te stel, vanself sy ontslag en die beëindiging van sy verblyfreg kan meebring. Ter nakoming van artikel 9(2)(a) van die Verblyfregwet moet daar stellig ‘n formele ontslag en ‘n kansellasië van die verblyfreg wees. Die brief van 11 Desember 2000 is hoogstens ‘n kennisgewing om te ontruim, soos bedoel in artikel 9(2)(b) van die Verblyfregwet. Die brief gee ook nie voor om iets anders te wees nie. Dit wil voorkom, op die beskikbare inligting, dat die verweerder se verblyfreg dalk nooit tot ‘n einde gekom het nie, en dat daar dus nie aan artikel 9(2)(a) van die Verblyfregwet voldoen is nie.

[4] Die eiser het ingevolge artikel 9(2)(d)(i) van die Verblyfregwet aan die verweerder kennis gegee van sy voorneme om ‘n uitsettingsbevel teen hom te verkry. Die kennisgewing (Vorm E) bevat die volgende stelling:

“The owner or person in charge must ensure that you are told when and where the case will be heard.”

Die eiser het die verweerder nie kennis gegee van wanneer en waar die hofaansoek vir die uitsettingsbevel aangehoor gaan word nie. Vanweë bostaande stelling in die Vorm E moes sodanige kennisgegee gewees het. Kyk in hierdie verband na die beslissing in *Denleigh Farms and Another v Mhlanzi and Others*.²

[5] Vorm E [ter voldoening aan artikel 9(2)(d)(i) van die Verblyfregwet] is skynbaar saam met die Dagvaarding op 19 Junie 2001 op die Verweerder beteken. Die relaas van betekening van die dagvaarding bevat die volgende paragrawe (wat kennelik na Vorm E verwys) aan die einde daarvan:

“Verweerder weier om Vorm E afskrif te teken - tenspyte daarvan oorhandig ek wel Vorm E aan hom.

Hiermee sertifiseer ek dat Regulasie 9(2) van Wet op Uitbreiding en Sekerheid van Verblyfreg nagekom is deur voorlesing van die uitgemerkte deel van afskrif van Vorm E aan die bewoner in sy amptelike taal (Zulu) en daarna oorhandiging aan hom van ‘n afskrif van Vorm E in Zulu en Engels.”

Daar is geen ander relaas met betrekking tot die betekening van vorm E by die stukke nie. Die uitsettingsbevel is gegee op 16 Augustus 2002. Ek is daar nie oortuig van dat die gelyktydige betekening van Vorm E en die dagvaarding voldoen aan die vereistes van artikel 9(2)(d)(i) van die Verblyfregwet nie. Ek maak op hierdie stadium geen bevinding daaromtrent nie: in die lig van die bevel wat ek gaan maak, kan dit later beslis word, na aanhoor van argument.

[6] Daar was, vir soverre ek kon vasstel, geen inligting voor die Landdroshof wat die Hof in staat sou stel om te bepaal of ‘n bevel ingevolge artikel 13(1)(b) van die Verblyfregwet met

2 2000 (1) SA 225 (LCC), para [10] tot [12].

betrekking tot agterstallige lone gemaak moet word nie. Dit is noodsaaklik dat die Hof oor sodanige inligting moet beskik voordat 'n uitsettingsbevel verleen word.

[7] Ek het die Eiser se prokureurs gevra vir kommentaar op die probleme wat ek met die uitsettingsbevel het, soos hierbo uiteengesit. Die prokureurs aanvaar dat die bevel tersyde gestel sal moet word. Dit is egter moontlik dat daar verdere inligting bestaan wat tans nie voor die Hof is nie en dat daar verdere prosedures gevolg sal kan word wat wel 'n uitsettingsbevel kan regverdig. Ek sal die eiser dus magtig om op dieselfde stukke, aangevul soos hy mag goeddink, en na kennisgewing aan die verweerder, opnuut in die landdroshof aansoek vir 'n uitsettingsbevel te doen.

[8] Vir die redes hierbo uiteengesit:

- (a) Word die uitsettingsbevel verleen deur die Landdros, Piet Retief op 16 Augustus 2002, in sy geheel ter syde gestel;
- (b) Word verlot aan die eiser verleen om op dieselfde stukke, aangevul soos die eiser mag goeddink, opnuut in die Landdroshof aansoek vir 'n uitsettingsbevel te doen;
- (c) Moet die verweerder kennis kry van die datum en tyd wanneer, en die plek waar 'n verdere aansoek vir vonnis vir 'n uitsettingsbevel teen die verweerder aangehoor sal word; alle dokumente wat ter ondersteuning van so 'n aansoek gebruik gaan word, moet op die verweerder beteken word; en
- (d) Is enige verdere uitsettingsbevel wat die Landdroshof ingevolge die Verblyfregwet in hierdie saak mag verleen, onderhewig aan outomatiese hersiening deur hierdie Hof.

WAARNEMENDE REGTER A GILDENHUYS

Vir die eiser:

Cox & Partners, Vryheid

Vir die verweerder:

Afwesig.