IN DIE GRONDEISEHOF VAN SUID-AFRIKA

RANDBURG **SAAKNOMMER**: LCC 77R/02
In kamers: **Gildenhuys WR** **LANDDROSHOF-SAAKNOMMER**: 352/2002

Beslis op: 6 September 2002

In die hersiening van die saak tussen:

P S P VENNOTE Eiser

en

LOURENS, S Verweerder

UITSPRAAK

GILDENHUYS WR:

[1] Die ESTA-beampte van die Departement van Grondsake, Worcester, het hierdie aangeleentheid onder my aandag gebring. ‘n Aflos-landdros op Bredasdorp het, ingevolge ‘n dagvaarding uitgeneem deur PSP Vennote, by verstek ‘n uitsettingsbevel kragtens die gemenereg teen ene Mnr Sinodie Lourens toegestaan. Mnr Lourens is ingevolge die bevel van grond wat aan PSP Vennote behoort, afgesit. Volgens die ESTA-beampte is die Wet op Uitbreiding van Sekerheid van Verblyfreg[1] (“ESTA”) op die aangeleentheid van toepassing, en was die voorskrifte van ESTA met betrekking tot uitsetting nie deur PSP Vennote nagekom nie.

[2] Op my versoek het die Landdros, Bredasdorp die oorkonde van die verrigtinge in die Landdroshof aan my gestuur. In haar kommentaar aan my gee die landdros,[2] met agternakennis, toe dat die grond waarvan Mnr Sinodie Lourens afgesit is, in ‘n landelike gebied val, en dat ESTA bes moontlik van toepassing is. Dit blyk egter nie uit PSP Vennote se dagvaarding dat

---

1 Wet 62 van 1997 soos gewysig.

2 Sy is nie die aflos-landdros wat die uitsettingsbevel verleen het nie.

ESTA wel van toepassing is nie. Mnr Lourens se adres word verkeerdelik in die dagvaarding aangegee as Klein Hagelkraal, Erf 321, Pearly Beach. Pearly Beach is ‘n bekende stranddorp in die Wes-Kaap. Eintlik woon Mnr Lourens nie in die dorp Pearly Beach nie, maar in ‘n huis op die plaas Klein Hagelkraal nr 321.[3] Daar was ook nie ander inligting voor die aflos-landdros wat dit by hom sou tuisbring dat ESTA moontlik van toepassing kan wees nie.

[3] ‘n Eiser mag regtens sy eis inklee soos hy goeddink. Hy hoef nie te beweer of te bewys dat ESTA nie van toepassing is nie.[4] As die verweerder nie verskyning aanteken nie of as dit nie andersins tot die landdros se kennis kom dat ESTA van toepassing kan wees nie, kan dit gebeur dat ‘n uitsettingsbevel ingevolge die gemenereg verleen word in omstandighede waar die bepalings van ESTA, indien dit toegepas was, so ‘n bevel sou verhoed het. Oor hierdie moontlikheid sê regter Dodson in *Khuzwayo v Dludla*[5] die volgende:

> “It is so that the consequence of this is that persons who are in fact occupiers but fail to defend eviction proceedings brought in terms of the common-law remedy of the *rei vindicatio* are vulnerable to eviction in contravention of ESTA. That is an unfortunate consequence of the adversarial system of justice which prevails in this country. Remedying the problem requires legislative intervention, . . . ”[6]

[4] Indien dit voor die hand lê dat die betrokke grond nie in ‘n dorpsgebied gelee is nie en indien dit op die oog af blyk dat die ESTA-definisie van “okkupeerder” op die Verweerder van toepassing kan wees,[7] behoort die landdros homself tevrede te stel oor of ESTA van toepassing is of nie. Dit kan gedoen word deur die eiser te vra om die nodige inligting aan die hof te

---

3 Hierdie inligting is, nadat die uitsettingsbevel reeds verleen was, deur die landdros van die balju bekom en aan my deurgestuur. Die balju se relaas van betekening van die dagvaarding lui dat die dagvaarding op Mnr Lourens beteken is “by sy woonplek te Klein Hagelkraal, Pearly Beach”, en die adres van diening word op die relaas getoon as “Klein Hagelkraal, Erf 321, Pearly Beach”.

4 *Skhosana v Roos* 2000 (4) SA 516 (LCC), [1999] 2 All SA 652 (LCC), para [27].

5 2001 (1) SA 714 (LCC).

6 Para [13].

7 Die definisie is vervat in artikel 1(1) van ESTA.

verskaf.[8] In die onlangse beslissing van *R & V Beleggings v Lukhele*[9] het hierdie Hof die beginsel soos volg gestel:

> "The protection given by ESTA against eviction is directed at specific persons, called 'occupiers'. People who wish to avail themselves of that protection must allege and prove that the legislation applies to them. That was not done in this case. Nonetheless, ESTA is social interest legislation. Notwithstanding the absence of a defence specifically based on ESTA, a court should not grant an eviction order if it is apparent from information before it that ESTA is applicable, and that its requirements were not complied with. There is, however, no duty on a court to investigate *mero motu* whether the demands of ESTA were met if there is no indication before the Court that ESTA could be applicable."

[5] In die lig van die inligting wat die aflos-landdros voor hom gehad het, kan ek nie bevind dat hy moes besef het dat ESTA van toepassing kan wees nie, en dat hy daarom nie die uitsettingsbevel moes verleen het nie.[10] Ek het gevolglik geen jurisdiksie om die uitsettingsbevel ingevolge artikel 19(3) van die Verblyfregwet op outomatiese hersiening te neem nie. Dit staan Mnr Lourens egter vry om by die Landdroshof aansoek te doen vir die tersydestelling van die uitsettingsbevel, op grond daarvan dat hy 'n "okkupeerder" is soos bedoel in ESTA, en dat die uitsettingsbevel teen hom nie ooreenkomstig die voorskrifte van ESTA verleen was nie. Ek laat my nie uit oor die meriete van so 'n tersydestellingsaansoek nie. Die Landdroshof sal daaroor moet beslis, indien en wanneer so 'n aansoek gebring word.

[6] Vir die redes hierbo uiteengesit, maak ek geen bevel in hierdie saak nie.

WAARNEMENDE REGTER A GILDENHUYS

Vir die eiser:
Luttig & Seun, Bredasdorp.

Vir die verweerder:
Afwesig.

---

8 Vir 'n voorbeeld van waar dit gedoen was, kyk *Atkinson v van Wyk and Another* 1999(1) SA 1080 (LCC).

9 LCC 82R/02, 29 August 2002, beskikbaar op www.law.wits.ac.za, para [6].

10 Daar is geen aanduiding in die stukke dat die vereistes wat ESTA vir uitsettingsbevele voorskryf, nagekom was nie.