

# IN DIE GRONDEISEHOF VAN SUID-AFRIKA

**RANDBURG**  
In kamers: **Gildenhuis WR**

**SAAKNOMMER: LCC 99R/02**  
**LANDDROSHOF-SAAKNOMMER: 5582/01**

Besluit op: 8 November 2002

In die hersiening van die saak tussen:

**NIEMAND, PJ**

Eiser

en

**CAROLUS, T**  
**LE ROUX, S**

Eerste Verweerder  
Tweede Verweerder

---

## UITSPRAAK

---

### **GILDENHUIS WR:**

[1] Die eiser in hierdie saak is die eienaar van die plaas Reiersrus, Aan-de-Doorns, distrik Worcester. Die eerste verweerder is 'n gewese werknemer van die eiser. Hy het, uit hoofde van sy dienskontrak, die reg op bewoning van 'n aangewese huis op die eiser se plaas gehad. Die tweede verweerder is die eerste verweerder se saamblymaat. Haar verblyfreg is afhanklik van die verblyfreg van die eerste verweerder. Die eerste verweerder se diensverhouding met die eiser is beëindig. Daarna het beide verweerdere die huis wat aan die eerste verweerder toegesê was, ontruim. Hulle het by die eerste verweerder se ouers, wat in 'n ander huis op dieselfde plaas bly, ingetrek. Die ouers het later uit die ander huis uitgetrek en die verweerdere daar agtergelaat.

[2] Die eiser het in die Landdroshof van Worcester 'n uitsettingsbevel ingevolge die bepalings van die Wet op Uitbreiding van Sekerheid van Verblyfreg<sup>1</sup> teen die verweerdere aangevra. Ek verwys hierinlater na daardie Wet as die "Verblyfregwet". Die landdros het op 14 Augustus 2002 'n uitsettingsbevel toegestaan. Daardie bevel dien tans voor my op outomatiese hersiening ingevolge artikel 19(3) van die Verblyfregwet.

---

1      Wet 62 van 1997, soos gewysig.

[3] Die eerste verweerder se verblyfreg het, in die onderhawige geval, ontstaan uit 'n ooreenkoms met die eiser. Kragtens die ooreenkoms was die verblyfreg beperk tot 'n bepaalde huis. Waar eerste verweerder die huis verlaat en, buite die ooreenkoms om, in 'n ander huis op dieselfde plaas ingetrek het, ontstaan die vraag of hy steeds 'n "okkupeerder" in eie reg op die plaas is. Die eerste gedeelte van die definisie van "okkupeerder" in para 1(1) van die Verblyfregwet lees soos volg:

““okkupeerder” (beteken) 'n persoon wat woon op grond wat aan 'n ander persoon behoort en wat beskik oor . . . toestemming of 'n ander regsgeldige reg om so te doen . . .”

Die woord “so” dui daarop dat die eerste verweerder se bewoning van die plaas ooreenkomstig die “toestemming of ander reg” moet geskied. Alhoewel die eerste verweerder 'n “okkupeerder” van die eiser se plaas geword het toe hy in die aangewese huis ingetrek het, strek sy bewoningsreg nie oor die hele plaas nie. Die ander huis val buite die deel van die eiser se plaas waar die eerste verweerder mag woon. Derhalwe maak die bewoning van die ander huis hom nie 'n “okkupeerder” nie.

[4] Die landdros het heeltemal tereg bevind dat die eerste verweerder se verblyfreg alleenlik ten opsigte van die spesifieke huis wat aan hom toegewys was, gegeld het. Die landdros is ook korrek in sy bevinding dat die eerste verweerder nooit in eie reg 'n okkupeerder van die huis waarin sy ouers woon, geword het nie. Die verweerdere se bewoningsreg van daardie huis is afhanklik van hul familieverband met die eerste verweerder se vader.

[5] Indien, soos die landdros bevind het, die okkupasiereg van die verweerder se vader tot 'n einde gekom het, kan die verweerdere hulle nie meer op daardie okkupasiereg beroep om hul voortgesette verblyf in daardie huis te regverdig nie. Hulle word in daardie omstandighede onregmatige okkupeerders. Kyk in hierdie verband na die onlangse uitspraak van die Hoogste Hof van Appel in *Ndlovu v Ngcobo; Bekker & Bosch v Jika*.<sup>2</sup> Hul uitsetting kan egter nie bloot onder die gemenerereg gevorder word nie. Die prosedure voorgeskryf in die Wet op die Voorkoming van Onwettige Uitsetting en Onregmatige Besetting van Grond<sup>3</sup> moet gevolg word.

---

2 Saaknommers 240/2001; 136/2002, 30 Augustus 2002, para [11] en para [23] van Harms AR se uitspraak.

3 Wet 19 van 1998.

Dit was in hierdie geval nie gedoen nie. Indien die verweerders onregmatige okkupeerders is, kon die landdros op die stukke voor hom nie die uitsettingsbevel verleen het nie. Ek moet byvoeg dat die trefwydte van die Wet op die Voorkoming van Onwettige Uitsetting en Onregmatige Besetting van Grond voor die *Ndlovu*-uitspraak baie onseker was. Die *Ndlovu*-beslissing is 'n meerderheidsbeslissing. Twee appèlregters het daarvan verskil. Die beslissing is gelewer nadat die landdros die uitsettingsbevel in hierdie saak toegestaan het. Hy het dus nie die voordeel van die *Ndlovu*-beslissing gehad nie.

[6] Indien die verweerder se vader nie opgehou het om 'n "okkupeerder" (soos omskryf in die Verblyfregwet) te wees van die huis waarin die verweerders tans woon nie,<sup>4</sup> is die verweerders straks nie onregmatige bewoners daarvan nie, want hulle verkry hul bewoningsreg van die vader. In so 'n geval moes die vader gevoeg gewees het in enige geding waarin die verweerders se uitsetting gevorder word. Dit is omdat die verweerders se bewoningsreg van die vader afhanklik is. Vergelyk *United Building Society v Rabinowitz and Others*,<sup>5</sup> in welke saak die Kaapse Afdeling van die Hooggeregshof beslis het dat waar die eienaar van grond die uitsetting van 'n onderhuurder vorder, die huurder (van wie die onderhuurder sy regte verkry) gevoeg behoort te word. Die vader was, in die onderhawige geval, nie gevoeg nie.

[7] Ek het, op ontvangs van die stukke, my voorbehoude aan die partye se regsverteenvoerders oorgedra en hulle gevra om submissies te maak oor of die uitsettingsbevel wat die landdros verleen het, bekragtig kan word. Ek het weloorwoë submissies van beide partye se prokureurs ontvang, waarvoor ek dank aan hulle verskuldig is. Die submissies was van groot hulp. Die eiser sowel as die verweerders se prokureurs stem saam dat die landdros se uitsettingsbevel nie kan bly staan nie.

---

4 Dit blyk uit 'n eedsverklaring wat op 28 Oktober 2002 by hierdie hof ingedien is, dat die eerste verweerder se ouers op 7 Oktober 2002 na die huis wat hulle tevore op die plaas bewoon het, teruggetrek het.

5 1949 (4) SA 513 (C) op 518.

[8] Vir die redes hierbo uiteengesit, word die landdros se bevel gemaak op 14 Augustus 2002 in sy geheel tersyde gestel.

---

**WAARNEMENDE REGTER A GILDENHUYS**

Vir die eiser:

*Conradie & Vennote, Worcester.*

Vir die verweerder:

*Justice Centre, Worcester.*