IN DIE GRONDEISEHOF VAN SUID-AFRIKA

RANDBURG **SAAKNOMMER**: LCC 04R/04

In kamers: **Gildenhuys R** **LANDDROSHOF-SAAKNOMMER**: 135/2003
op **25 Februarie 2004**

In die hersiening van die saak tussen:

ADRIAAN PETRUS JOHANNES DREYER Applikant

en

KOOS LEKGARI & ANDER OKKUPEERDERS SOOS
GELYS PER AANHANGSEL X
ISMAEL KGOPISI & ANDER OKKUPEERDERS SOOS
GELYS PER AANHANGELS X Respondente

UITSPRAAK

---

[1] Hierdie saak kom voor my op hersiening ingevolge artikel 19(3) van die Wet op Uitbreiding van Sekerheid van Verblyfreg, Wet 62 van 1997 (hierin "die Verblyfregwet" genoem).

[2] Die applikant is eienaar van die plaas Kareekuil, Ottosdal, distrik Lichtenburg. Mnr Lekgari (die eerste respondent) en Mnr Kgopisi (die vyfde respondent) is gewese werkenemers van die applikant. Hulle het toestemming van die applikant gehad om met hul gesinne op die plaas te woon vir solank hulle in sy diens sou wees. Vir redes wat nie vir hierdie uitspraak van belang is nie, het die applikant beide Mnr Lekgari en Mnr Kgopisi se diens beëindig met ingang 23 Oktober 2002. Beide van hulle het die billikheid van hul ontslag by die Kommissie vir Mediasie, Konsiliasie en Arbitrasie aangeveg. Die saak het op arbitrasie gegaan, en die KMKA-kommissaris, Tseko Moumakwa, het bevind dat hul ontslag in wese billik was.

[3] Ten spyte van die beëindiging van hul woonreg en aansegging om die plaas te verlaat, het

Mnre Lekgari en Kgopisi en hul gesinne op die plaas bly woon.

[4] Op 10 September 2003 het die applikant kennisgewings soos bedoel in art 9(2)(d)(i) van die Verblyfregwet, van sy voorneme om ‘n uitsettingsbevel te vekry op Mnre Lekgari en Kgopisi en hul gesinslede laat beteken. Hy beweer dat hy “weens ‘n gebrekkige kennis van die werking van [die Verblyfregwet]” versuim het om, soos vereis kragtens artikel 9(2)(d)(ii) en (iii), ook aan die Departement van Grondsake en die betrokke Munisipaliteit kennis te gee. Hy is nou in die proses om dit te doen, en na verstryking van die voorgeskrewe twee maande sal hy ‘n uitsettingsaansoek ingevolge artikel 9 van die Verblyfregwet aanhangig maak.

[5] Intussen het daar gebeure plaasgevind wat die applikant genoop het om ingevolge artikel 15 van die Verblyfregwet aansoek te doen vir die dringende verwydering van Mnre Lekgasi en Kgopisi en hul gesinne van die plaas. Hy het aanvanklik sonder die hulp van ‘n regsverteenwoordiger die aansoek opgestel. Die aansoek is deur die Landdroshof uitgereik op 9 Oktober 2003, en was geplaas vir verhoor op 28 November 2003. Die aansoek was egter nie behoorlik opgestel nie en op advies van sy prokureur het hy die aansoek teruggetrek.

[6] Op 26 November 2003 het die applikant, deur middel van sy prokureur, ‘n nuwe aansoek kragtens artikel 15 van die Verblyfregwet in die Landdroshof aanhangig gemaak vir ‘n bevel *nisi* met tussentydse werking vir die verwydering van Mnre Lekgari en Kgopisi en hul gesinne van die plaas.

[7] Die aansoek was gegrond op die volgende bewerings wat die applikant in sy ondersteunende eedsverklaring gemaak het:

> “a) Gedurende begin Oktober 2003 het die respondente my water pypleiding, wat water voorsien aan al my werknemers se huise, oopgegrou en van die pypleiding hulle eie pypleiding aangelê na tuine wat hulle aangelê het sonder magtiging en toestemming. Alhoewel ek die respondente steeds van water vir huishoudelike gebruik voorsien, word die pypleiding deur hulle geïnstalleer, gebruik om die tuine waarna verwys is, te besproei. Water word ook deur die respondente andersins vermors. Aangesien my eie werknemers se water toevoer afhanklik is van hierdie pypleiding moet ek gevolglik baie meer elektrisiteit gebruik ten einde genoegsame water aan my werkers te voorsien en veroorsaak die respondente se optredes dat ek finansiele verlies ly.
>
> b) Die respondente het ook ‘n draadheining van die plaas afgeknip en ‘n hek geïnstalleer om hulle maklike toegang tot my weiveld te bied.
>
> c) Die respondente maak, sonder reg of my toestemming, van die hek gebruik om hout wat in my weiveld voorkom na die huise wat hulle bewoon te sleep. My eie werkers word hierdeur

benadeel deurdat hulle ook op hout aangewese is vir energieverbruik.

d) Ek het ten opsigte van hierdie probleme ‘n klagte by die Suid Afrikaanse Polisie Dienste Ottosdal gelê op 10 Oktober 2003 en deel die ondersoek beampte Inspekteur RJ Ditira my mee dat die klagte ondersoek is en dat die betrokke dossier tans by die Staatsaanklaer van Ottosdal ingedien is vir sy beslissing.

e) Op 20 Oktober 2003 het ek sogenaamde gevegsaanduidings by die ingang van my plaas ontdek. Die gevegsaanduidings is tekens wat dui op ‘n plaasaanval wat uitgevoer gaan word. Ek het die SAPD en die plaaslike Kommando daarvan in kennis gestel. Ek is aangeraai om my gesinslede te bewapen en bedag te wees op ‘n plaasaanval wat enige tyd kan plaasvind. Ek en my gesin lewe in hierdie stadium in vrees dat ons om die lewe gebring sal word.

f) Dit het tot my kennis gekom dat die respondente betrokke is by die betrokke gevegsaanduiding en aangesien hulle tans op die plaas woonagtig is, is hulle instaat om my en my gesin se bewegings fyn dop te hou en oor te dra aan die persoon of persone wat die plaasaanval wil uitvoer.”

[8] Ter ondersteuning van sy bewerings het die applikant ‘n eedsverklaring van Mnr LS Taljaard aangeheg. Hy is bevelvoerder van die Ottosdal Kommando, en hy verklaar onder meer soos volg:-

> “Uit die inligting tot my beskikking, welke weens hulle geheime klassifikasie en weens die feit dat ‘n ondersoek tans aan die gang is, nie geopenbaar mag word nie, bevestig ek dat die respondente of ten minste die eerste en vyfde respondente positief betrokke is by die gevegsaanduiding wat gevind is.”

[9] Die aansoek kragtens artikel 15 het op 3 Desember 2003 voor die Landdroshof op Ottosdal gedien. Die applikant was verteenwoordig deur Mnr Venter en die respondente was verteenwoordig deur Mnr Matsitse. Die respondente het nie antwoordende eedsverklarings ingedien nie. Mnr Matsitse het aansoek gedoen vir uitstel ten einde antwoordende eedsverklarings af te lewer. Die Landdros se notas betreffende die aansoek vir uitstel lees soos volg:

> “MNR MATSITSE:
> Applicant put on record - I only received the documents in this matter at 20h00 yesterday. They must have filed their documents on 28.11.2003. We were not able to file papers.Kindly request the court to remand the matter - to file our paper. Respondents are here and instructions are to oppose the matter..... Respondents are laypersons. They didn’t appreciate the urgency of the papers. First application was withdrawn. The application is not urgent. Asks for postponement.
>
> MNR VENTER:
> Respekvolle submissie dat respondente weer besig is met vertragingstaktiek. Verwys na Aanhangsel C - respondente reeds in Julie kennis gegee om plaas te verlaat. Volgens relase is die aansoek beteken een week gelede. Daar is nie gronde aangevoer waarom respondente van verlede Woensdag wag tot gisteraand voor hulle hul regsverteenwoordiger laat weet nie. .....
>
> DEFENCE: REPLY:
> They were not doing nothing about papers. They went to police for help but were refused. Also to local advise centre, to fax the papers. They then relied on a person who went to Klerksdorp to bring the papers. That’s all.
>
> COURT:
> Application for remand is not granted.”

[10] Nadat die aansoek, sonder enige eedsverklarings van die respondente, geargumenteer is, het die Landdros op 3 Desember 2003 ‘n bevel soos volg toegestaan:

> “1.1 Die respondente word gelas om die plaas Kareekuil distrik Lichtenburg onmiddelik te ontruim.
>
> 1.2 Dat indien die respondente versuim om die eiendom hierbo na verwys te ontruim, die balju gemagtig word om die respondente uit te sit uit die gemelde eiendom.
>
> 2. Dat die bevele in 1.1 en 1.2 sal geld as tussentydse verwyderingsbevele soos bedoel in Artikel 15 van die Wet op Uitbreiding van Sekerheid van Verblyfsreg hangende die finalisering van ‘n geding vir ‘n finale uitsettingsbevel wat applikante binne twee maande vanaf datum van hierdie bevel moet begin.
>
> 3. Dat die respondente aangesê word om op 17 Desember 2003 om 09h00 of so gou moontlik daarna as wat dit aangehoor kan word, redes aan te voer indien enige, waarom hierdie bevel nie met koste bekragtig moet word nie.”

Die respondente is op 9 Desember 2003 deur die balju van die plaas afgesit.

[11] Na my oordeel het die Landdros fouteer deur nie die aansoek uit te stel ten einde die respondente geleentheid te gee om antwoordende eedsverklarings af te lewer nie. Die gebeurlikhede waarop die applikant hom in sy ondersteunende eedsverklaring beroep, het reeds in Oktober 2003 plaasgevind. Desondanks bring die applikant eers op 26 November 2003 ‘n behoorlike aansoek vir regshulp. Die saak was nie so dringend dat ‘n kort uitstel enige wesenlike nadeel vir die applikant kon inhou nie. Die applikant het self fouteer betreffende die regsvereistes van die aanvanklike verwyderingsaansoek, dog hy is skynbaar nie bereid om enige versuim aan die kant van die respondente, besonderlik die laat opdrag aan hul prokureur, te duld nie. Dis ‘n grondbeginsel van ons reg dat ‘n litigant voldoende geleentheid moet hê om sy saak te stel en te bewys. Die respondente het nie voldoende geleentheid gehad nie.

[12] Op die keerdatum (17 Desember 2003) was Mnr Venter en Mnr Matsitse weer voor die hof. Die Landdros se notas vir die verrigtinge lees soos volg:

> “MNR VENTER
> Handig relase van betekening van die voorlopige bevel in. Daar is geen opponerende stukke ingedien nie. Submissie dat die aansoek voldoen aan al die vereistes van Artikel 15 van die wet en voer aan dat die bevel finaal gemaak kan word.
>
> MR MATSITSE

> It is true that we didn't file opposing papers in the matters. It is submitted that the papers should have been filed. The court did not give Respondents chance to file the papers. Today the Respondents have to show cause why the order should not be made final. I hand in Heads of Argument. To oppose the final order."

Dit is duidelik uit die rekord dat Mr Matsitse nie 'n ervare praktisyn is nie, en dat hy onder die indruk was dat hy nie geleentheid gegun was om antwoordende eedsverklarings in te dien nie. Weereens moes die landdros hom reggehelp het, en geleentheid gegee het vir beantwoordende eedsverklarings voordat hy die bevel *nisi* bekragtig het. Die respondente was op daardie stadium reeds van die plaas verwyder, en daar kon wesenlik geen nadeel vir die applikant wees nie.

[12] Na my oordeel was die verrigtinge voor die Landdros prosessureel onbillik teenoor die respondente. Oor die meriete van die aansoek laat ek my nie op hierdie stadium uit nie. Vanweë die prosessuele onreëlmatigheid moet hierdie Hof ingryp. Die onreelmatigheid kan ten beste goedgemaak word deur die landdros se bekragtiging van die bevel *nisi* tersyde te stel, die keerdatum van die bevel *nisi* te verleng, die partye geleentheid te gee om beantwoordende en repliserende eedsverklarings af te lewer, en die saak dan terug te verwys vir heroorweging, verkieslik deur 'n ander landdros. Terwyl die bevel *nisi* van krag bly sal die respondente nie na die plaas kan terugkeer nie.

[13] Wanneer die saak heroorweeg word, moet die Landdros seker maak dat indien hy die bevel *nisi* bekragtig, sy bevel voorsiening maak vir die instel en voortsetting van 'n uitsettingsaansoek ingevolge artikel 9 van die Verblyfregwet, en vir die herstel van die respondente se okkupasie indien die artikel 9 uitsettingsaansoek nie voortgesit of toegestaan word nie en die artikel 15 bevel verval. Die uitspraak in die saak van *Grand Valley Estates (Pty) Ltd v Nkosi,* [1999] 3 All SA 435 (LCC), kan in hierdie verband van hulp wees.

[14] Vir die redes hierbo uiteengesit, maak ek 'n bevel soos volg:

(a) die bekragtiging van die bevel *nisi* deur die Landdros: Ottosdal op 18 Desember 2003 word hiermee tersyde gestel;
(b) die bevel *nisi* word verleng tot 17 Maart 2004;
(c) die respondente mag beantwoordende eedsverklarings aflewer teen nie later nie as 5 Maart 2004;

(d) die applikant mag repliserende eedsverklarings aflewer teen nie later nie as 11 Maart 2004;

(e) enige aansoek vir die bekragtiging van die bevel *nisi* moet verkieslik aangehoor word deur ‘n ander Landdros as die Landdros wat die bevel *nisi* tevore bekragtig het;

(f) indien die bevel *nisi* bekragtig word, is dit onderhewig aan outomatiese hersiening deur hierdie Hof.

_____

A GILDENHUYS
REGTER VAN DIE GRONDEISEHOF

VERSKYNINGS:

Vir die applikant:
MNR VENTER

Vir die respondent:
MNR MATSITSE