

# IN DIE GRONDEISEHOF VAN SUID-AFRIKA

**RANDBURG**

**SAAKNOMMER: LCC 116R/03**

In kamers: **Gildenhuis R**  
op **25 Februarie 2004**

**LANDDROSHOF-SAAKNOMMER: 172/2003**

In die hersiening van die saak tussen:

**RODNEY SPARROW**

Applikant

en

**KGOMOTSO AMOS MOREMENTSIS**

1ste Respondent

**RACHEL MAOTO EN KINDERS**

2de Respondent

---

## UITSPRAAK

---

[1] Die Landdros: Barkly-Wes het op 5 Desember 2003 en op aansoek van ene Rodney Sparrow, ‘n bevel kragtens die Wet op Uitbreiding van Sekerheid van Verblyfreg, Wet 62 van 1997 (hierin “die Verblyfregwet” genoem), teen ene Amos Morementsi en sy gesin verleen. Kragtens die uitsettingsbevel word Mnr Morementsi gelas om die plaas Romance te verlaat, by ontstetenis waaraan die Balju gemagtig en gelas word om Mnr Morementsi en sy gesin uit te sit. Mnr Morementsi was onverteengewoordig by die verhoor. Hy was aanvanklik verteenwoordig deur Mnr Cronje van die Regshulpraad. Mnr Cronje het hom aan die saak onttrek vanweë Mnr Morementsi se versuim om hof toe te kom. Die Landdros se uitsettingsbevel dien nou voor my op outomatiese hersiening ingevolge artikel 19(3) van die Verblyfregwet.

[2] Die feite van die saak is kortlik soos volg. Mnr Morementsi was op die plaas in diens. Hy en sy gesin het ‘n woning op die plaas betrek uit hoofde van sy dienskontrak. Mnr Morementsi het uit sy diens bedank, maar versuim om die huis te ontruim. Mnr Sparrow het in die Landdroshof aansoek gedoen vir sy uitsetting. Volgens die aansoek dokumente in Mnr Sparrow die applikant in eie naam.

[3] Mnr Sparrow beskryf homself in sy funderende eedsverklaring as:

“..... die Plaasbestuurder van die eienaar, Cinprop 5049 CC en ook van Mnr Louis de Kock h/a Wildeklawer .....”

Mnr de Kock is die huurder van die plaas. Mnr Sparrow gee nie voor dat hy die aansoek namens die eienaar of die huurder bring nie.

[4] Ek het twyfel oor Mnr Sparrow se *locus standi* om die hofaansoek te bring. Ek het die volgende navraag aan die Landdros en aan Mnr Sparrow se prokureur, Mnr Botha, gerig:

“Het die applikant (Mnr Sparrow) *locus standi* om die uitsettingsaansoek te bring? Moes die aansoek nie in die naam van die eienaar of huurder van die eiendom gebring gewees het nie?”

[5] Beide die Landdros en prokureur Botha het op my navraag reageer. Die applikant se prokureur het die volgende submitisie in sy voorlegging gemaak:

“Louis De Kock h/a Wildeklawer huur die grond by Cinprop om daarop te boer. Daar is egter ‘n spesifieke reëling tussen De Kock en sy voormanne wie in beheer is van die indiensneming op die plase, dat die voormanne self besluit wie om in diens te neem, welke opleiding hulle moet kry, wie op die plase kan bly en so meer. De Kock self het hoegenaamd geen beheer oor aanstellings of afdankings op die plaas nie en het hy daardie beheer spesifiek aan Sparrow oorgedra.

In kort, die boerdery op die plase werk heelwat anders as in normale gevalle en word die plase se arbeid outonoom deur die plaas bestuurders bestuur soos wat afgelei kan word in die stukke. Sparrow stel die mense aan, hy dank hulle af hy besluit oor hulle versoeke wie bly op die plaas en wie nie en hy laat hulle toe of nie om verbeterings aan die huise aan te bring of nie.”

Hierdie submitisie steun op feite wat nie ten volle in die eedsverklaring en ander dokumente voor die Hof, bewys is nie.

[6] Die Landdros het, in sy beantwoording van my navraag, die volgende aan my voorgehou:

“Die wet stipuleer spesifiek dat die persoon wat in beheer is te wete die persoon wat besluite kan neem oor wie op die plaas kan bly en wie nie, die aansoek kan bring. Mnr Sparrow is hierdie persoon. Hy stel die werkers aan en dank hulle af, besluit wie kan daar bly en wie nie.”

[7] Die eerste vraag wat na vore kom, is wie regtens Mnr Sparrow se werkgewer was. Mnr Botha

voer aan dit was Mnr Sparrow in eie naam, en hy verlaat hom op par 7 van Mnr Sparrow se

funderende eedsverklaring, wat soos volg lees:

“Op 1 Julie 1995 het die Applikant en die Eerste Respondent ‘n Dienskontrak aangeaan. Die Eerste Respondent het op 30 April 2002 die Dienskontrak met die Applikant beëindig deur sy bedanking in te dien.”

Par 13.4 van die funderende eedsverklaring skep dieselfde indruk. Die aanmaningsbriewe wat Mnr Sparrow by sy eedsverklaring aanheg, skep egter die indruk dat Wildeklawer (die naam waaronder Mnr de Kock handel dryf), regtens die werkgewer is.

[8] Die eerste aanmaningsbrief aan Mnr Morementsi om die huis te ontruim is gedateer 1 Mei 2002 en is op ‘n briefhoof van Wildeklawer. Dis geteken deur ene CJ Opperman, ‘n tegniese assistent by Wildeklawer boerdery, en dit bevat die volgende sinsnedes:

“‘n Afspraak om myself te kom spreek oor die aangeleentheid op Dinsdag is nie nagekom. ‘n Afspraak om Mnr de Kock te spreek op Woensdag het u ook nie nagekom nie.”

“Wildeklawer sal jou tegemoet kom indien jy dadelik wil ophou werk met natuurlik geen betaling.”

[9] Die volgende aanmaningsbrief aan Mnr Morementsi, ook op ‘n briefhoof van Wildeklawer, is gedateer 3 Mei 2002 en is onderteken deur

“RM Sparrow  
BESTUURDER-ROMANCE”

Die brief bevat die volgende sinsnede:

“U versoek om tot die einde van die jaar aan te bly in die huis wat u van Wildeklawer huur, is nie toegestaan.”

[10] Die kennisgewing van voorneme om aansoek te doen om ‘n uitsettingsbevel wat ingevolge artikel 9(2)(d)(i) van die Verblyfregwet aan Mnr Morementsi gegee is, dra die handtekening van Mnr Sparrow, en onder die handtekening verskyn die volgende:

“CINPROP 5049 CC hierin behoorlik verteenwoordig deur Mnr R Sparrow synde plaasbestuurder, Romance.”

[11] Die kennisgewings kragtens artikel 9(2)(d)(ii) en (iii) aan die Munisipaliteit en aan die Departement van Grondsake is gegee deur

“R Sparrow in my capacity as Farm Manager, Romance and duly authorised by the Owner of the Farm Harrisdale, being CINPROP 5049 CC.”

[12] Na betekening van die stukke is ‘n proefbeampteverslag ingevolge Artikel 9(3) van die Verblyfregwet ingedien. Volgens die proefbeampteverslag verwys Mnr Morementsi na Mnr Sparrow as “the foreman”, beweer hy dat Mnr Sparrow hom sleg behandel het, beledig het en rassistiese aanmerkings teenoor hom gemaak het, en verklaar Mnr Morementsi dat hy sy werk gelos het “because he was fearing for his life”. Dit het Mnr Sparrow genoop om ‘n aantal eedsverklarings van ander werknemers voor die Hof te plaas, waarin hulle getuig dat Mnr Sparrow hulle goed behandel. Almal van hulle verklaar dat hulle werk vir Wildeklawer. Geeneen van hulle meld dat hulle Mnr Sparrow as die werkgewer beskou nie.

[13] Daar bestaan by my geen twyfel dat Mnr de Kock, wat handel dryf as Wildeklawer, regtens Mnr Morementsi se werkgewer en die verskaffer van die behuising was nie. Watter besluite Mnr Sparrow ookal in verband met Mnr Morementsi se diensverband, behuising en uitsetting mag geneem het, het hy nie in eie naam geneem nie maar namens òf Wildeklawer òf Cinprop 5049 CC.

[14] Dit bring my dan by die vraag of Mnr Sparrow, waar hy nie Mnr Morementsi se werkgewer of die verskaffer van die behuising was nie, die nodige *locus standi* het om die uitsettingsaansoek te bring. Mnr Botha voer in sy betoogshoofde aan dat Mnr Sparrow die “persoon in beheer” van die plaas Romance is en as sulks die uitsettingsaansoek kan bring. Die begrip “persoon in beheer” word soos volg in artikel 1(1) van die Verblyfregwet omskryf:

“‘n persoon wat ten tyde van die betrokke handeling, late of optrede, regsbevoegdheid het om toestemming aan ‘n persoon te verleen om op die betrokke grond te woon;”

Die “persoon” met die regsbevoegdheid om toestemming aan iemand te gee om op die plaas Romance te woon, is Wildeklawer. Dit mag so wees dat Mnr Sparrow magtiging van Wildeklawer het om sodanige toestemmings te gee, dog hy doen dit steeds namens Wildeklawer, en nie in eie naam nie. Indien Mnr Sparrow ook magtiging het om uitsettingsaansoeke teen okkupeerders te bring, moet hy dit in naam van Wildeklawer of Cinprop 5049 CC doen, en nie in eie naam nie. Die feit dat Mnr de Kock moontlik nie sal inmeng in Mnr Sparrow se bestuur van die plaas nie (soos Mnr Botha voorgee), beteken nie dat hy afstand gedoen het van sy reg op beheer en Mnr Sparrow in eie naam met die beheerbevoegdheid bekleed het nie. Die beweerde afstanddoening van beheer blyk nie uit die

eedsverklarings nie, en word ook nie onderskraag deur die dokumentasie voor die hof nie. Byvoorbeeld, die brief van 1 Mei 2002 verwys na 'n afspraak tussen Mnr Morementsi en Mnr de Kock wat Mnr Morementsi nie nagekom het nie. Hoekom sou daar so 'n afspraak gewees het as Mnr de Kock geen sê meer het oor Mnr Morementsi se diensverhouding en verblyf op die plaas nie?

[15] Die Verblyfregwet verleen ook nie, soos Mnr Botha aanvoer, aan 'n "persoon in beheer" die bevoegdheid om aansoek te doen vir die uitsetting van 'n okkupeerder nie. Die applikant in 'n uitsettingsaansoek moet 'n persoon wees wat kragtens die gemene reg (of kragtens een of ander wet) die nodige *locus standi* het om so 'n aansoek te bring. Die Verblyfregwet verleen aan niemand sodanige *locus standi* nie; dit stel bloot perke aan 'n reeds bestaande reg op uitsetting. Die perke bring mee dat die reg nie uitgeoefen mag word nie, behalwe in bepaalde omstandighede en na sekere prosedurele voorvereistes nagekom was. Artikel 9(2) verwys na meeste van die omstandighede en prosedurele voorvereistes. Vergelyk in hierdie verband Harms AR se bespreking van die Wet op Voorkoming van Onwettige Uitsetting uit en Onregmatige Okkupasie van Grond, Wet 19 van 1998, 'n wet soortgelyk aan die Verblyfregwet, in *Ndlovu v Ngocobo; Bekker and Another v Jika*, 2003 (1) SA 113 (SCA), par [17] van die uitspraak.

[16] Die bestuurder van 'n boerdery-onderneming het gemeenregtelik geen *locus standi* om in eie naam aansoek te doen vir die uitsetting van 'n persoon wat onregmatiglik woon op grond waarop die boerdery-onderneming bedryf word nie. Die eienaar van die boerdery-onderneming mag so 'n reg hê; ek maak geen bevinding daaromtrent nie. Die eienaar van die grond sal stellig so 'n reg hê. Dis waarskynlik die rede waarom, in die onderhawige geval, die voorgeskrewe kennisgewings kragtens artikel 9(2)(d) van die Verblyfregwet in die naam van die eienaar van die grond gegee was.

[17] Die uitsettingsbevel van die Landdros, omdat dit gegee was op aansoek van Mnr Sparrow wat  
geen *locus standi* gehad het om so 'n aansoek in eie naam te bring nie, kan nie bly staan nie. Gevolglik maak ek die volgende bevel:

Die bevel van die Landdros gemaak op 5 Desember 2003 word in sy geheel ter syde gestel en vervang met 'n bevel waarvolgens die eiser se eis van die hand gewys word.

---

**A GILDENHUYS  
REGTER VAN DIE GRONDEISEHOF**

**VERSKYnings:**

Vir die applikant:

Mnr Botha  
Duncan & Rothman  
KIMBERLY

Vir die respondent:

Afwesig.