

IN DIE GRONDEISEHOF VAN SUID-AFRIKA RANDBURG

SAAKNOMMER: LCC130R/07

Beslis op : 6 Desember 2007

In die saak tussen:

SUNDOWNERS BY STELLENBOSCH BK

Applikant

en

MIKE PEINKE

Eerste Respondent

CRAIG SUMMERS

Tweede Respondent

UITSPRAAK

Gildenhuys R

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

[2] Die applikant het 'n huis op Gedeelte 35 van die plaas Nooitgedacht 74, Stellenbosch, aan die respondente verhuur. Die respondente het agter geraak met hul huurgeld. Die partye het toe ooreengekom dat die

huurkontrak op 28 Februarie 2007 tot 'n einde sal kom en die respondente die huis sal ontruim. Die respondente het nie die huis ontruim nie.

[3] Die applikant het in die Landdroshof van Stellenbosch 'n uitsettingsaansoek ingevolge die Verblyfregwet teen die respondente gebring. Die respondente het nie die saak verdedig nie en 'n uitsettingsbevel is by verstek verkry.

[4] Die aansoek aan die Landdroshof gaan mank aan verskeie gebreke, wat meebring dat die uitsettingsbevel nie bekragtig kan word nie.

[5] Die *locus standi* van die applikant is nie bewys nie. Daar is geen bewering of bewys dat die applikant die eienaar of persoon in beheer van die plaas is nie. Die vereiste kennisgewings kragters artikel 9(2)(d) van die Verblyfregwet mag slegs deur 'n eienaar of persoon in beheer gegee word.

[6] Dit is nie bevestig dat die okupasiereg van die respondente ooreenkomstig artikel 8 van die Verblyfregwet gekanselleer is nie. Gevolglik wil dit voorkom dat daar nie aan artikel 9(2)(a) van die Verblyfregwet voldoen is nie. Kyk in dié verband na die saak van *Landbounavorsingsraad v Klaassen* 2005 (3) SA 410 (LCC), waarin daar soos volg beslis is (op 416C-E):

“It would seem that a specific cancellation of an occupier's 'right of residence' is required under s 9(2)(a), even where the agreement from which the right is derived was cancelled, or has expired by the effluxion of its time. Consent to an occupier to

reside on land may only be terminated in accordance with the provisions of s 8(1) or (2) of the Tenure Act. If the underlying contract containing the consent expired or was cancelled but its termination does not comply with any or the norms of s 8(1) or (2) (for example, where the clause allowing the cancellation is unfair), the consent to reside will continue by operation of law, even though the contract containing the consent came to an end.”

[7] Daar is geen bewys voor my dat daar aan die bepalings van artikel 9(2)(d)(iii) van die Verblyfregwet, wat kennis van die uitsettingsaansoek op die Departement van Grondsake vereis, voldoen is nie.

[8] Vir bostaande redes maak ek die volgende bevel:

- a. Die uitsettingsbevel van die Landdros: Stellenbosch gedateer 15 November 2007 word hiermee ter syde gestel;
- b. Die saak word na die Landdroshof terugverwys, om soos volg daarmee te handel:
 - i. Die applikant mag sy aansoek teen nie later nie as 18 Januarie 2008 deur 'n aanvullende eedsverklaring aanvul;
 - ii. Nadat die aansoek aldus aangevul is, kan die saak vir heroorweging deur die Landdros, herplaas word;
 - iii. 'n afskrif van enige aanvullende eedsverklaring tesame met 'n kennisgewing van plasing vir die heroorweging

van die aansoek, moet op die respondente deur die balju beteken word.

- c. Enige nuwe uitsettingsbevel wat die Landdros: Stellenbosch mag maak, is onderhewig aan hersiening deur hierdie Hof.

A GILDENHUYS
JUDGE OF THE LAND CLAIMS COURT