

IN DIE GRONDEISEHOF VAN SUID-AFRIKA

Gehou te **RANDBURG** op 14 Augustus 2000
voor **Gildenhuis WR**

SAAKNOMMER: LCC 79/2000

Gelewer op: 28 September 2000

In die saak tussen:

CORNELIS JOHANNES VENTER NO

Applikant

en

BAREND DANIËL CLAASEN

Eerste Respondent

INA CLAASEN

Tweede Respondent

BAREND DANIËL CLAASEN

Derde Respondent

SARETTE CLAASEN

Vierde Respondent

UITSPRAAK

GILDENHUIS WR:

[1] Die applikant is die kurator van die insolvente boedel van die eerste respondent, wat op 16 September 1999 finaal gesekwestreer is. Die tweede respondent is die eerste respondent se eggenote. Hulle is buite gemeenskap van goedere met mekaar getroud. Die derde respondent is die seun van die eerste en tweede respondente. Die vierde respondent is die derde respondent se eggenote. Hulle het &n minderjarige dogter.

[2] Die eerste respondent is geregistreer as eienaar van onderverderling 1 (Aberdeen) en die restant van die plaas Brereton 287, distrik Heilbron, provinsie Vrystaat. Die twee onderverdelings is saam ongeveer 368 hektaar groot. Ek verwys hierinlater daarna as “die plaas”.

[3] Die respondente woon in twee aparte woonhuise in 'n woonkompleks op die plaas, waar daar ook ander geboue is. Die kompleks is ongeveer 2 hektaar groot. Dit is omhein deur 'n geëlektrifiseerde heining. Ek verwys hierinlater daarna as “die woonkompleks”.

[4] Die applikant het te kenne gegee dat hy die plaas te gelde gaan maak deur dit op 'n vendusie te verkoop. Voordat die vendusie plaasgevind het, het die respondente daarop aanspraak gemaak dat hulle okkupeerders is soos bedoel in die Wet op die Uitbreiding van Sekerheid van Verblyfreg.¹ Ek verwys hierinlater na hierdie wet as “die Verblyfregwet”. Die vier respondente het verklaar dat hulle nie die plaas sal verlaat alvorens hulle ingevolge die Verblyfregwet daartoe verplig word nie. Die vendusie het op 29 Oktober 1999 plaasgevind. Die plaas is toe aan 'n ene Saayman verkoop. Ingevolge die koopakte sou die koper besit neem sodra die verkoping deur die Meester van die Hooggeregshof bekragtig is. Die verkoping is op 17 November 1999 bekragtig. Die respondente weier om die plaas te ontruim.

[5] By kennisgewing van mosie gedateer 6 Julie 2000 het die applikant in hierdie Hof aansoek gedoen vir 'n verklarende bevel dat nie een van die respondente okkupeerders is, soos bedoel in die Verblyfregwet nie, en vir 'n bevel vir hul uitsetting. Tydens argument het Mnr Tee, namens die respondente, verklaar dat die respondente slegs aanspraak maak op bewoning van die woonkompleks, nie van die res van die plaas nie. Hulle grond hul aanspraak op die submitisie dat die tweede respondent 'n okkupeerder is, soos bedoel in die Verblyfregwet. Die ander respondente, so lui die argument, is gesinslede van die tweede respondent wat in daardie hoedanigheid geregtig is om in die woonkompleks te bly woon.² Hierdie benadering bring mee dat indien die tweede respondent nie 'n okkupeerder soos bedoel in die Verblyfregwet is nie, nie

1 Wet 62 van 1997, soos gewysig.

2 Kyk artikel 6(2)(d) van die Verblyfregwet.

een van die ander respondente uit hoofde van die Verblyfregwet geregtig is om in die woonkompleks te bly woon nie.

[6] 'n Okkupeerder word in artikel 1 van die Verblyfregwet omskryf as -

“'n persoon wat woon op grond wat aan'n ander persoon behoort en wat beskik oor, of op 4 Februarie 1997 of daarna beskik het oor, toestemming of 'n ander regsgeldige reg om so te doen, maar uitgesluit -

- (a) 'n huurarbeider ingevolge die Wet op Grondhervorming (Huurarbeiders), 1996 (Wet 3 van 1996);
- (b) 'n persoon wat die betrokke grond hoofsaaklik vir industriële, myn-, kommersiële of kommersiële boerderydoeleindes gebruik of beoog om dit aldus te gebruik, maar nie ook 'n persoon wat self die grond bewerk nie en geen persoon wat nie 'n lid van sy of haar familie is in diens het of neem nie; en
- (c) 'n persoon met 'n inkomste hoër as die voorgeskrewe bedrag;”³

[7] Volgens die eedsverklaring van die tweede respondent is sy 'n huisvrou wat geen gedeelte van die plaas vir industriële, myn-, kommersiële of kommersiële boerderydoeleindes gebruik of beoog om dit aldus te gebruik nie. Sy verdien geen inkomste nie. Die plaas is nie binne 'n dorp geleë nie. Sy het, volgens haar eedsverklaring, die toestemming van die eerste respondent om op die plaas te woon. Selfs al sou sy nie die toestemming gehad het nie, so het Mnr Tee betoog, het sy uit hoofde van haar huwelik 'n “regsgeldige reg” (soos bedoel in die definisie van okkupeerder) verkry om in die woonkompleks te bly woon. Uit hoofde van bostaande voldoen sy dus aan al die vereistes van die definisie.

[8] Indien die definisie van okkupeerder letterknegtelik uitgelê word, is daar 'n grondslag vir Mnr Tee se submissie. Daar moet egter gekyk word na die agtergrond en doelstellings van die Verblyfregwet, en die onreg wat dit probeer bekamp. Indien 'n letterknegtelijke uitleg van 'n statutêre bepaling absurde resultate tot gevolg sal hê of resultate wat die Wetgewer nooit kon bedoel het nie, is dit vir die Hof nodig om 'n doelgerigte uitleg aan die bepaling te gee.⁴ So 'n uitleg kan afwyk van die

3 Die voorgeskrewe bedrag is R5000. Die regulasie is gepubliseer in Regulasie R1632 Staatskoerant 19587, 18 Desember 1998.

4 *Absa Bank v Amod* [1999] 2 All SA 423 op 428d-e:

“It is permissible to look at the law at the time of the enactment and the reason for passing the Act. It is similarly permissible to look at the preamble to an Act or other express indications in it to ascertain the object sought to be achieved by the Act. That a statute must not be presumed to alter the common law. That once it is clear that that is its object, effect must be given thereto to the extent that the statute clearly alters the common law. A statute must not be interpreted to lead

letterlike uitleg.⁵ Waar die uitleg klaarblyklik moet afwyk, kan dit *fraus legis* vir die respondente wees om op die letterknegtelike uitleg te bly steun om hul voortgesette okkupasie van die woonkompleks te regverdig.⁶

[9] Die Verblyfregwet onderskei tussen bewoners van ‘n eiendom wat okkupeerders is ingevolge die definisie van “okkupeerder”, en bewoners wat gesinslede van okkupeerders is en wat op die eiendom mag woon vanweë hul gesinsverband met ‘n okkupeerder.⁷ Laasgenoemde groep bewoners is nie okkupeerders (soos gedefinieer) nie.⁸ Die tweede respondent, in Mnr Tee se submitisie, is ‘n okkupeerder (soos gedefinieer) vanweë die “toestemming” of “ander regsgeldige reg” wat sy uit hoofde van haar huwelik met die eerste respondent het.

[10] Artikels 10 en 11 van die Verblyfregwet lys die omstandighede waaronder ‘n uitsettingsbevel teen ‘n okkupeerder (soos gedefinieer) verleen kan word. Die omstandighede hou hoofsaaklik verband met ‘n verbreking van die verhouding (byvoorbeeld ‘n diensverhouding) wat daar tussen die grondeienaar of persoon in beheer en die okkupeerder bestaan het. Die aard van die gelysde omstandighede dui daarop dat die Wetgewer nie bedoel het dat ‘n persoon ‘n okkupeerder uit hoofde van ‘n huweliksverhouding kan wees nie.

to an absurdity which the legislature did not intend.”

Kyk ook *Skhosana en Andere v Roos t/a Roos se Oord* gerapporteer as *Skhosana v Roos* [1999] 2 All SA 652 op par [15] - [16].

5 *Makhomboti v Klingenberg en ‘n Ander* 1999 (1) SA 135 (T) op 141F-G, waar Le Roux J die volgende woorde van Lord MacNaghten in die Privy Council saak van *The Mayor and Councillors of the Borough of Pietermaritzburg v Natal Land and Colonisation Company*, 13 (1888) App Cas 478 op 488, beaam:

“Their Lordships do not intend to depart from the rule that, in the construction of a statute, the ordinary meaning of the words used must be adhered to unless that meaning is at variance with the intention of the legislature to be collected from the statute itself, or leads to some absurdity or repugnance.”

6 Vergelyk Wiechers *Administratiefreg*, 2de uitg (Butterworths, Durban 1984) op 260.

7 Artikel 6(2)(d) van die Verblyfregwet.

8 Ongelukkig gebruik die Verblyfregwet soms die woord “okkupeerder” waar dit duidelik is dat ‘n gesinslid bedoel word en nie ‘n okkupeerder soos gedefinieer in artikel 1 nie. Kyk byvoorbeeld artikel 8(5) en artikel 8(7)(b). ‘n Gesinslid van ‘n okkupeerder kan uit eie reg ook ‘n okkupeerder (soos gedefinieer) wees indien hy of sy ‘n onafhanklike toestemming om te okkupeer van die eienaar of persoon in beheer van die betrokke grond verkry het. Kyk *Conradie v Hanekom* [1999] 2 All SA 535 (LCC).

[11] Die tweede respondent verkry haar toestemming of ander reg om in die woonkompleks te bly woon van die eerste respondent, nie in sy hoedanigheid as eienaar of persoon in beheer van die betrokke grond nie, maar in sy hoedanigheid as huweliksgenoot. Enige “regsgeldige reg” wat sy mag hê om in die woonkompleks te woon, staan nie los van haar huweliksverhouding nie, maar spruit daaruit voort.⁹ Na my oordeel is dit nie die soort “toestemming” of die soort “regsgeldige reg” wat die Wetgewer by die opstel van die definisie van “okkupeerder” in gedagte gehad het nie. Die beskermings wat die Verblyfregwet bied, spruit uit ’n afweging van die belange van okkupeerders teenoor die belange van grondeienaars (in hulle hoedanigheid as grondeienaars),¹⁰ en het niks te doen met toestemmings of regte wat uit ’n huweliksverhouding afkomstig is nie. So gesien, het die tweede respondent nie die nodige “toestemming” of ander “regsgeldige reg” om in die woonkompleks te bly woon nie, en is sy daarom nie ’n okkupeerder nie. Enige ander uitleg van die definisie sal lei tot absurditeite en gevolge wat die Wetgewer nooit kon beoog het nie, soos ek hieronder sal aantoon.

[12] Kragtens artikel 8(1) van die Verblyfregwet kan ’n okkupeerder (soos gedefinieer) se verblyfreg op enige wettige grond beëindig word, mits sodanige beëindiging geregverdig en billik is met inagneming van alle tersaaklike faktore, waarby ingesluit is die billikheid van die betrokke ooreenkoms of wetsbepaling of ander regsreël waarop die eienaar of persoon in beheer hom of haar beroep. Dit dui daarop dat die persoon wat die verblyfreg beëindig, dit in sy of haar hoedanigheid as eienaar of persoon in beheer van die grond moet doen. Indien ’n huwelikspaar

9 *Cattle Breeders Farm (Pty) Ltd v Veldman* 1974 (1) SA 169 (RAD) op 170H; *Owen v Owen* 1968 (1) SA 480 (E) op 483E-G; *National Provincial Bank Ltd v Ainsworth* [1965] 2 All ER 472 (HL) op 485:

“A wife does not remain lawfully in the matrimonial home by leave or licence of her husband as the owner of the property. She remains there because, as a result of the status of the marriage, it is her right and duty so to do and, if her husband fails in his duty to remain there, that cannot affect her right to do so. She is not a trespasser, she is not a licensee of her husband, she is lawfully there as a wife, the situation is one *sui generis*.”

Bostaande *dictum* is met goedkeuring in die *Cattle Breeders* saak aangehaal.

10 Kyk die aanhef tot artikel 6(2) van die Verblyfregwet.

wat saam in 'n gesinswoning op 'n plaas woon, sou skei, sal dit absurd wees om die Verblyfregwet so uit te lê dat na die egskeiding die eggenoot op wie se naam die plaas geregistreer is, die ander eggenoot slegs ooreenkomstig die bepalings van die Verblyfregwet mag uitsit.

[13] Artikel 8(4) van die Verblyfregwet bepaal dat die verblyfreg van 'n okkupeerder wat vir tien jaar op die betrokke grond gewoon het en die ouderdom van 60 jaar bereik het, nie beëindig kan word nie behalwe indien die okkupeerder hom in sekere opsigte misdra.¹¹ Indien 'n plaaseienaar se gesinswoning op 'n plaas geleë is en sy eggenote is ouer as 60 jaar en het vir meer as 10 jaar met sy toestemming of uit hoofde van haar huwelik in die gesinswoning gewoon, sal sy, op 'n letterknegtelike uitleg van die wetgewing, vir die res van haar lewe daar mag bly woon, mits sy haar gedra. Sy sal hierdie reg teen elke opvolgende eienaar van die plaas kan afdwing. So 'n uitleg kon nooit die bedoeling van die Wetgewer gewees het nie.¹²

[14] Mnr Tee het die submitisie aan my gemaak dat die Verblyfregwet toegespits is om beskerming aan persone te verleen teen wie daar in die verlede gediskrimineer was. Hy het verwys na die aanhef tot die Verblyfregwet, wat te kenne gee dat -

“baie Suid-Afrikaners nie sekerheid het nie van verblyfreg ten opsigte van hul wonings en die grond wat hulle gebruik en gevolglik blootgestel is aan onbillike uitsetting; . . . onbillike uitsettings ernstige ontbering, konflik en maatskaplike onstabiliteit tot gevolg het; . . . hierdie situasie gedeeltelik deur diskriminerende wette en gebruike van die verlede veroorsaak is ;”

In die aanhef word verder verklaar dat dit wenslik is -

“dat die reg die uitsetting van kwetsbare okkupeerders vanaf grond op 'n billike wyse behoort te reël . . .”

[15] Mnr Tee het te kenne gegee dat vroue in die verlede kwetsbaar was omdat hulle nie verblyfsekerheid geniet het nie. Daar was inderdaad in die verlede wetgewing en praktyke wat teen

11 Deur 'n verbreking soos beoog in artikel 10(1)(a), (b) of (c) van die Verblyfregwet.

12 Dit sal 'n *absurdity of repugnance* wees, soos bedoel in byvoorbeeld *Venter v R* 1907 TS 910 op 914-915.

vroue gediskrimineer het.¹³ Dit hou egter geen verband met die Verblyfregwet nie. Mnr Tee het verwys na nuwe wetgewing in Suid-Afrika wat dui op 'n begeerte van die Wetgewer om vroue te beskerm, en het my gevra om die Verblyfregwet so uit te lê dat spesifiek vroue beskerm word. Ek kon nêrens in die Verblyfregwet enige aanduiding vind dat die Wetgewer vroue as 'n klas van kwesbare okkupeerders beskou wat besondere beskerming moet kry nie.

[16] Die uitleg wat Mnr Tee aan die hand doen, bring mee dat indien 'n blanke vrou eienares van 'n plaas is, haar blanke eggenoot nooit uit die hoofde van sy huweliksverhouding 'n okkupeerder (soos omskryf in die Verblyfregwet) van 'n gesinswoning op die plaas kan word nie. Indien 'n blanke man egter eienaar van 'n plaas is, geld dieselfde nie vir sy eggenote nie, en dit bloot omdat daar in die verlede nie teen blanke mans gediskrimineer was nie. Mnr Tee het in argument toegegee dat dit die eindresultaat van sy submitisie is. Dit is na my mening absurd, en kon nooit die bedoeling van die Wetgewer gewees het nie.

[17] Watter regte een eggenoot ookal teenoor 'n ander eggenoot ten aansien van 'n gesinswoning mag hê, kan nooit die regte van *bona fide* buitepartyte beïnvloed nie.¹⁴ In Engeland verleen die *Matrimonial Homes Act* van 1983 statutêre beskerming vir die okkupasie van 'n gesinswoning deur 'n eggenoot wat nie die eienaar van die gesinswoning is nie. Die Engelse howe het beslis dat hierdie beskerming nie die uitwinning van die gesinswoning deur skuldeisers van die eienaar-eggenoot verhoed nie.¹⁵ Sodanige uitwinning is vir beide huweliksgeenote een van *the melancholy consequences of debt and improvidence*.¹⁶ Dit klop met die regsposisie in Suid-Afrika. Ek vind geen aanduiding in die Verblyfregwet dat die Wetgewer bedoel het om hierdie regsposisie te verander nie.

13 Vir 'n voorbeeld, kyk *Hadebe v Hadebe* [2000] 3 All SA 518 (LCC).

14 Hahlo *The South African Law of Husband and Wife* 5de uitg (Juta, Cape Town 1985) op 144:

“The right of occupation of the non-owning (or non-renting) spouse in the matrimonial home avails only as against the other spouse, and not as against a third party.”

15 *Re Lowrie* [1981] 3 All ER 353 op 355g-j en 358h; *Ainsworth* hierbo n 9 op 479.

16 *Re Citro (a bankrupt)* [1990] 3 All ER 952 (CA) op 962a.

[18] Artikel 24(1) van die Verblyfregwet bepaal dat die regte van ‘n okkupeerder ook die eienaar van die betrokke grond se opvolgers in titel bind. Indien ‘n vrou bloot uit hoofde van haar huwelik ‘n okkupeerder kan wees, sal artikel 24(1) tot gevolg hê dat sy haar reg op die bewoning van ‘n gesinswoning op haar eggenoot se plaas ook teen haar eggenoot se opvolgers in titel kan afdwing. Artikel 24(2) van die Verblyfregwet is soortgelyk. Dit bepaal dat enige toestemming (soos voorsien in die wet) wat ‘n grondeienaar mag gegee het, ook die grondeienaar se opvolger in titel bind, asof die toestemming deur die opvolger in titel gegee was. As die toestemming van ‘n man dat sy eggenote in hul gesinswoning mag bly, die soort toestemming is waarop artikel 24(2) betrekking het, sal dit meebring dat daardie toestemming ook latere eienaars van die gesinswoning sal bind. Dit is absurd, en kon nooit die bedoeling van die Wetgewer gewees het nie.¹⁷

[19] Die onvermydelike gevolgtrekking wat ek uit bostaande maak, is dat die tweede respondent nie ‘n okkupeerder is soos bedoel in die Verblyfregwet nie. Die toestemming of ander reg wat sy het om in die gesinswoning te woon, is nie die soort “toestemming” of “regsgeldige reg” wat in die definisie van “okkupeerder” voorsien was nie. Die partye stem saam dat in die geval van so ‘n bevinding, die ander respondente ook nie bewoningsregte het nie. Dit lei dan tot die vraag of hierdie Hof jurisdiksie het om hul uitsetting te gelas.

[20] Kragtens artikel 22(2)(c) van die Wet op Herstel van Grondregte¹⁸ is hierdie Hof bevoeg -

“om enige aangeleentheid, hetsy ingevolge hierdie Wet of ingevolge enige ander wet, wat nie gewoonlik binne sy jurisdiksie is nie maar verband hou met ‘n aangeleentheid binne sy jurisdiksie, te beslis indien die Hof dit in die belang van geregtigheid ag om dit te doen.”

Die applikant is geregtig op ‘n verklarende bevel dat die respondente nie okkuppeerders, soos bedoel in die Verblyfregwet, is nie. Dit sal ‘n vermorsing van tyd en geld wees indien die applikant nou na ‘n

17 Dis beswaarlik denkbaar dat die Wetgewer so ‘n ingrypende verandering van die huweliksreg in die Verblyfregwet sou inkorporeer, en dit dan slegs op plaasgrond (waarop die Verblyfregwet betrekking het) van toepassing sal maak.

18 Wet 22 van 1994, soos gewysig.

ander hof moet gaan om die respondente te laat uitsit. Ek is van oordeel dat ’n uitsettingsbevel verband hou met die vraag of die respondente okkupeerders is of nie en dat dit in belang van geregtigheid is dat ek ’n uitsettingsbevel moet verleen. Die partye is dit eens met hierdie siening betreffende die Grondeishof se jurisdiksie.

[21] Die tweede respondent het in haar eedsverklaring verwys na die konstitusionele beskerming van die reg op ’n woning.¹⁹ Volgens die Grondwet mag niemand van sy of haar woning uitgesit word sonder ’n hofbevel gemaak na oorweging van alle relevante omstandighede nie. Dit was aangevoer dat die respondente nie ander verblyfplek het nie. Die derde respondent is die eienaar van ander plase (Trafford, Blackmoor en Malherbespan). Daar is woonhuise op die plase. Een daarvan word uitverhuur, ’n ander word deur ’n voorman bewoon. Die tweede respondent verklaar dat daar nog woonhuise gebou kan word. Die eerste en tweede respondent se dogter woon op Deneyville. Die eedsverklarings skep die indruk dat hulle hegte bande met haar het. In ’n noodsituasie sal hulle stellig daar tydelik geholpe kan raak. Die respondente (behalwe die tweede respondent) het nie hul huidige inkomste of hul vermoë om geld te verdien, openbaar nie. Hulle verklaar ook nie dat daar nie huurhuise beskikbaar is of dat hulle nie die huurgeld sal kan bybring nie. Ek twyfel of die respondente, indien die Hof ’n uitsettingsbevel sou toestaan, op straat sal sit. Die applikant het ’n reg tot uitsetting van die respondente. Hy moet die koper Saayman in besit van die plaas stel. Artikel 26(3) van die Grondwet bring na my oordeel nie mee dat, in die omstandighede van hierdie saak, daardie reg nie deur ’n hof afgedwing behoort te word nie.²⁰ Soos beslis in die *Betta Eiendomme* saak:

“A Court must protect a legal right when it is not clearly barred from doing so. That applies also to ownership and to possession which is its core. A Court should require a clear restraint before it fails to act against a wrong.”²¹

[22] Nie een van die partye het vir ’n kostebevel gevra nie, gevolglik sal ek geen kostebevel maak nie. Die respondente het ook nie gevra dat, sou ek ’n uitsettingsbevel toestaan, ek dit vir ’n bepaalde tydperk moet opskort ten einde hulle volgende geleentheid te gee om die woonkompleks te ontruim nie. Ek vertrou egter dat die applikant in die verband billik sal optree.

19 Die beskerming is vervat in artikel 26 van die Grondwet van die Republiek van Suid-Afrika, Wet 108 van 1996.

20 Vergelyk *Westminster Produce (Pty) Ltd t/a Elgin Orchards v Simons* [2000] 3 All SA 279 (LCC) op par [11]; *Betta Eiendomme (Edms) Bpk v Ekple-Epoh* [2000] 3 All SA 403 (W) op 407e-g.

21 *Betta Eiendomme* hierbo n 21 op 410c-d.

[23] Ek maak hiermee die volgende bevel:

- (a) dit word verklaar dat nie een van die respondente “okkupeerders” is vir doeleindes van en soos bedoel in artikel 1 van die Wet op die Uitbreiding van Sekerheid van Verblyfreg, Wet 62 van 1997, nie;
- (b) dit word beveel dat die respondente en alle persone wat die plase:
 - (i) restant van die plaas Brereton 287, geleë in die distrik Heilbron, provinsie Vrystaat, 266, 9223 hektaar; en
 - (ii) onderverdeling 1 (Aberdeen) van die plaas Brereton 287, distrik Heilbron, provinsie Vrystaat, groot 100,9984 hektaar;

uit hoofde van hulle assosiasie met die respondente okkupeer, tesame met hul familieledede, goedere en besittings, deur die Balju van Sasolburg van die plaas afgesit word.

WAARNEMENDE REGTER A GILDENHUYS

Vir die applikant:

Mnr van der Merwe van Cox en Vennote, Vryheid.

Vir die respondente:

Adv Tee in opdrag van *Philip du Toit Prokureurs, Centurion*.