

SOUTH AFRICA / JUDGMENT

Beegte v Bruwer (38578/2005)

[2009] ZAGPPHC 65 (8 May 2009)

[2009] ZAGPPHC 65

COURT

North Gauteng High Court, Pretoria

BEFORE

M N S Sithole

CASE / FILE NUMBER

38578/2005

Source: saflii.org · Research copy typeset by Esheria. Not court-issued or certified.

REPORTABLE

DELIVERED: 8 MAY 2009

IN DIE HOë HOF VAN SUID-AFRIKA

(NOORD GAUTENG HOë HOF, PRETORIA)

SAAKNOMMER: 38578/2005

IN DIE SAAK TUSSEN:

JOHANNES ANDRIES BEETGE APPLIKANT

EN

ABRAHAM ADRIAAN HERMANUS BRUWER RESPONDENT

UITSPRAAK

SITHOLE, WR

(A) INLEIDING

[1] Op 30 November 2005 het die Applikant 'n aansoek in hierdie hof geloods waarmee hy 'n bevel in die volgende terme gevorder het:

1. Dat Respondent gelas word om onmiddellik die woonhuis en enige ander gedeelte van die onroerende eiendom wat bekend staan as plaas Doornkloof, Gedeelte 3, Registrasie Afdeling J.S Mpumalanga te ontruim by gebreke waarvan die balju gemagtig word om die Respondent van die onroerende eiendom af te sit.

2. Dat Respondent gelas word om onmiddellik alle beeste of lewende hawe wat Respondent op die voormelde onroerende eiendom aanhou te verwyder, by gebreke waarvan die balju gemagtig word om die beeste of lewende hawe van die onroerende eiendom voormeld te verwyder.
 3. 'n Bevel dat Respondent gelas word om die koste van die aansoek te betaal.
 4. Verdere en/of alternatiewe regshulp.
- [2] Diè aangeleentheid het voor my op die geopponeerde rol van 31 Mei 2006 gediën, en nadat ek dit aangehoor het, het ek gelas dat bede 2 van die kennisgewing van mosie word toegestaan word, sonder om my redes daarvoor aan te voer. Ek het ook my uitspraak in verband met bedes 1 en 3 voorbehou.
- [3] Wat blyk as 'n geruime tyd is al verby voordat ek geleentheid kon vind om die uitspraak te gee. Ek skryf dit toe aan twee faktore, naamlik, my swak gesondheid wat tot hospitalisasie gelei het en werkdrukke op die Regbank gedurende my waarnemende tydperk te Pretoria en Mafikeng. Enige ongerief wat deur die partye en hulle regsverteenwoordigers verduur is as gevolg van hierdie vertraging word opreg betreur. Nietemin, dit is voldoende om te sê dat my volle uitspraak word nou hierbenede soos volg gegee:

[B] DIE PARTYE EN HULLE REGSVERTEENWOORDIGING

- [4] Die Applikant is Mnr JOHANNES ANDRIES BEETGE, 'n meerderjarige man wie 'n kontrakteur/boer van beroep is en woonagtig is te Grethastraat, 49 Kilnerpark, Pretoria, Gauteng. Die Applikant was in hierdie aansoek verteenwoordig deur adv. M C Erasmus van die Pretoria se Balie. Adv. Erasmus is opgedra deur die firma Jasper van der Westhuizen & Bodenstein Ingelyf, van Arcadia, Pretoria. Die Respondent is mnr. ABRAHAM ADRIAAN HERMANUS BRUWER, 'n meerderjarige man woonagtig te die plaas Doornkloof, Gedeelte 3, Registrasie Afdeling JS Mpumalanga. Hy was verteenwoordig deur adv. A Politis ook van die Pretoriase Balie. Adv. Politis is opgedra deur die firma Serfontein Viljoen en Swart van Brooklyn in Pretoria.

(C) BEKNOPTTE FEITELIKE AGTERGROND

- [5] Die feitelike agtergrond van hierdie aangeleentheid is nie gemeensaak nie omdat die partye uiteenlopende standpunte huldig oor aanspraak op dieselfde voorwerp, naamlik, die plaas Doringkloof. Ek sal probeer 'n beknopte feitelike agtergrond van die saak weergee, met dien verstande dat waar die partye nie eens is nie, sal ek dit noem of aandui.
- [6] Die Applikant is die geregistreerde eienaar van die onroerende eiendom wat bekend staan as Resterende Gedeelte van gedeelte 3 van die plaas Doornkloof 206, Registrasie Afdeling J.R. Mpumalanga. Die Respondent bewoon die opstal of woonhuis van die plaas en hou ongeveer 45 beeste op die plaas aan.

- [7] Die Applikant het die eienaar van die plaas geword deurdat die Applikant aanvanklik op 'n veiling die hoogste aanbod vir die plaas gemaak het. Die aanbod is nie aanvaar nie maar is daar verdere onderhandelinge gevoer en het die Applikant 'n skriftelike koopkontrak vir die plaas gesluit op 10 September 2004.
- [8] Die Respondent, aan die ander kant, sê die Applikant beweer dat hy die betrokke plaas op 10 September 2004 by wyse van 'n skriftelike ooreenkoms by Jaap Meyer Boerdery Bk aangekoop het.
- [9] Verder sê die Respondent dat die Applikant beweer dat hy die eienaar van die plaas is en dat die Respondent 'n gedeelte van die plaas ("die eiendom") op 'n onregmatige wyse, en sonder die Applikant se toestemming, okkupeer.
- [10] Op sy beurt ontken die Respondent dat hy die eiendom onregmatig en sonder die Applikant se toestemming okkupeer. Die Respondent beweer verder ook dat hy oor 'n bewoningsreg beskik om op die eiendom te mag woon, en dat hy verder die Applikant se toestemming ontvang het om die eiendom te mag okkupeer.
- [11] Nadat die Applikant die eienaar van die plaas geword het is daar 'n skrywe aan die Applikant se prokureur gerig waartoe aangeheg is bladsy 2 van 'n verkoopsooreenkoms waarin daar na bewering 'n lewenslange bewoningsreg van die opstal en die werf van die plaas aan die Respondent verleen word.
- [12] Die Applikant het, soos verteenwoordig deur sy prokureur, 'n skrywe aan die Respondent gerig op 27 Mei 2005 in terme waarvan die Respondent in kennis gestel is om die onroerende eiendom te ontruim, by gebreke waarvan die aansoek geloods sou word. Die skrywe is persoonlik op die Respondent beteken.
- [13] Die skrywe in paragraaf [11] supra is gedateer 14 Junie 2005 en is deur die Respondent se gewese prokureurs, te wete, Van Deventer & Campher van Middelburg aan

Applikant se prokureurs te wete, Jasper van der Westhuizen en Bodenstein gerig. Paragraaf 3 van hierdie skrywe lees soos volg:

"Ons heg hierby aan 'n Uittreksel, synde bladsy 2 van die Koopsooreenkoms soos aangegaan tussen ons kliënt en Jaap Meyer

Boerdery BK. Ons verwys u spesifiek na paragraaf 4 van die betrokke bladsy in terme waarvan ons klieën: (sic) met die verkoop van die onroerende eiendom 'n reg van habitatio uitgehou het. Hierdie was dan ook 'n spesifieke voorwaarde van die verkoop van die onroerende eiendom aan voormelde Beslote

Korporasie."

- [14] 'n Verdere geskilpunt het tussen die partye ontstaan rondom die aanhou deur die Respondent van vee op (en in die omgewing van) die eiendom. Die Respondent beweer dat hy die Applikant se toestemming verkry het om hoogstens 40 beeste aan te hou.

(D) DIE GESKILPUNTE WAT DEUR DIE HOF BESLIS MOET WORD

[15] Basies is daar slegs twee geskilpunte wat deur die Hof besleg moet word in hierdie aangeleentheid, naamlik:

(15.1) Is die Respondent geregtig om sy lewendehawe of beeste op die plaas Doringkloof aan te hou, veral inaggenome sy verweer dat die Applikant hom toestemming gegee het om dit te doen? En

(15.2) Het die Applikant kennis gedra van die Respondent se bewoningsreg voor en tydens die aankoop van die eiendom/plaas by die veiling. En het die Applikant die formele vereistes rakende die aansoek om uitsetting nagekom om geregtig te wees op die regshulp wat hy aanvra?

(E) STANDPUNTE EN SUBMISSIES NAMENS DIE APPLIKANT

[16] In sy betoogshoofde oor die verwydering van alle beeste of lewende hawe vanaf die plaas (d.w.s bede 2), het adv. Erasmus namens die Applikant betoog en gesubmiteer dat:

(16.1) In die Respondent se prokureur se skrywe voormeld, soos op paragraaf

[13] hierbo aangehaal het die Respondent aanvanklik gesteun op klousule 4 van die verkooppooreenkoms toe Respondent die plaas aan JAAP MEYER BOERDERY BK verkoop het.

(16.2) Die klousule waarop die Respondent gesteun het lees as volg:

“Hierdie verkoping is onderhewig aan die voorwaarde dat die VERKOPER (Respondent) geregtig sal wees vir solank as wat hy lewe, om die opstal en werf van die eiendom te bewoon. Hierdie voorwaarde sal nie as ’n serwituut teen die transportakte geregistreer word nie.”

(16.3) Dit is duidelik dat op die Respondent se eie weergawe, soos aanvanklik deur die Respondent weergegee die Respondent slegs ’n bewoningsreg ten opsigte van die huis en die werf verkry het. Daar is geen sprake hoegenaamd dat die Respondent enige vruggebruik ten opsigte van die plaas het en lewende hawe daarop mag aanhou nie.

(16.4) Nadat die Respondent van hierdie tekortkoming in sy saak bewus gemaak is in die funderende verklaring, beweer die Respondent nou die volgende in sy opponerende verklaring:

“21.4 Nadat die Applikant die Eiendom aangekoop het, het ek hom ook meegedeel van my Lewensreg. Die Applikant het my toestemming gegee om die Eiendom te okkupeer en meegedeel dat ek hoogstens 40 beeste mag aanhou.”

(16.5) Die bewering van die Respondent voormeld is so vaag deurdat die Respondent geen besonderhede van die beweerde toestemming soos wanneer, waar en in welke terme dit verleen is, gee nie. Uit hoofde hiervan word dit met eerbied aan die hand gedoen dat hierdie bewering van die Respondent verwerp behoort te word en dat die Applikant gevolglik geregtig is op die regshulp soos versoek in bede 2 van die Applikant se kennisgewing van mosie.

(16.6) Dit word met eerbied aan die hand gedoen dat weiering daarvan die Applikant se regte onnodig sal frustreer, en dat die Agbare Hof 'n robuuste benadering in hierdie verband behoort te neem. Die Applikant het die Hof na die saak *Soffiantini v Mould* 1956 (4) SA 150 (E) ter staving van bogenoemde stelling.

[17] Wat die uitsetting van die Respondent aanbetref (d.w.s bed 1) het adv. Erasmus namens die Applikant betoog en gesubmiteer dat:

(17.1) Soos hierin vantevore vermeld steun die Respondent op 'n sogenaamde lewenslange bewoningsreg ten opsigte van 'n gedeelte van die Applikant se plaas (die huis en die werf) om sy voortgesette okkupasie daarvan te regverdig.

(17.2) Dit is gemeensaak tussen die partye dat die sogenaamde bewoningsreg van die Respondent nooit geregistreer was teen die titelakte van die onroerende eiendom nie.

(17.3) Dit behoef weshalwe geen betoog dat die Respondent geen saaklike reg ten opsigte van die onroerende eiendom bekom het nie, maar dat die Respondent hoogstens 'n persoonlike reg teenoor die verkoper, te wete Mnre. JAAP MEYER BOERDERY BK bekom het.

(17.4) Die Applikant sit uiteen dat voor die sluit van die ooreenkoms die Applikant geen kennis gedra het oor die bestaan van klousule 4 van die verkoop-ooreenkoms gesluit tussen die Respondent en JAAP MEYER BOERDERY BK nie.

(17.5) Die Applikant doen voorts met eerbied aan die hand dat die voormelde bepaling in die verkoop-ooreenkoms in iedere geval nietig is as gevolg van vaagheid aangesien die "opstal en werf" nie behoorlik geïdentifiseer en beskryf is in die verkoop-ooreenkoms nie. Ten einde afdwingbaar te wees moes daar minstens 'n behoorlike beskrywing van die oppervlakte of area wat die werf beslaan gegee gewees het, die opstal moes behoorlik beskryf gewees het en/of moes dit behoorlik deur 'n diagram of plan uiteengesit gewees het.

(17.6) Die bewering van die Respondent dat die Applikant bewus was van die bestaan van klousule 4 van die koop-ooreenkoms waardeur Respondent die sogenaamde bewoningsreg verleen is, is ook so onwaarskynlik dat die Agbare Hof dit uit die hand uit behoort te verwerp, aangesien:

(17.7) Die Respondent verklaar dat hy die bestaan van sy bewoningsreg aan die Applikant geopenbaar het by die veiling waar die Applikant aanvanklik die hoogste bod op die eiendom gemaak het.

(17.8) Uit hoofde hiervan beweer die Respondent dat die Applikant "teruggestaan het" op die veiling en dat die Respondent se broer die hoogste aanbod in 'n bedrag van R205 000,00 gemaak het.

(17.9) Die Respondent gee egter geen verduideliking daarvoor waarom die Applikant se aanbod op die veiling aanvaar is nie en die Applikant 'n deposito in 'n bedrag van R30 750,00 betaal het nie.

(17.10) Uit hoofde hiervan is dit die respekvolle submitisie dat die bewering van die Respondent dat die Applikant bewus was van die bestaan van die bewoningsreg summier verwerp kan word.

(17.11) 'n Verdere probleem vir die Respondent om staat te maak op die sogenaamde bewoningsreg is die bepalings van artikel 6A van die Wet op Onderverdeling van Landbougrond, Wet 70 van 1979 wat as volg lees:

“6A Registration of servitudes

- (1) Subject to the provisions of the Water Act, 1956 (Act 54 of 1956), a servitude in respect of agricultural land, except –
 - (a) a right of way, aqueduct, pipe line or conducting of electricity with a width not exceeding 15 metres;
 - (a) a servitude which is supplementary to a servitude referred to in paragraph (a), and which has a servitude area not exceeding 225 square metres which adjoins the area of the last-mentioned servitude;
 - (b) a usufruct over the whole of agricultural land in favour of one person or in favour of such person and his spouse or his survivor of them if they are married in community of property,

shall not be registered by a Registrar of Deeds without the written consent of the Minister.

(Sub-s (1) substituted by s5 of Act 18 of 1977).

- (2) The provisions of sections 4, and 6(2) shall mutatus mutandis apply in respect of the granting of consent for the purposes of subsection (1) of this section, and in respect of such consent. (S6A inserted by s6 of Act 55 of 1972.)

(17.12) Uit hoofde hiervan is dit die respekvolle submitisie van die Applikant dat die Respondent se beweerde bewoningsreg in ieder geval nietig is as gevolg van die afwesigheid van die Minister van Landbou.

Wat die bepalings van Wet 19 van 1998 aanbetref, was dit namens die Applikant betoog en gesubmiteer dat:

(17.13) Ingevolge die bepalings van die Wet op Voorkoming van Onregmatige Uitsetting van die Onregmatige Okkupasie van Grond Wet, Wet 19 van 1998 moet die Applikant veertien dae voor aanhoor van die aansoek kennis van die aansoek gee aan die Respondent en die relevante plaaslike owerheid.

(17.4) Die gehele van die aansoek, opponerende verklaring en repliserende verklaring is beteken op die Emakhazeni Plaaslike Munisipaliteit op 10 Mei 2006. Die aansoek is ook behoorlik beteken op die Respondent en is die Respondent ook behoorlik kennis gegee van die plasing van die aansoek.

(17.15) Uit hoofde van voormelde word dit met eerbied aan die hand gedoen dat die Applikant behoorlik voldoen het aan die bepalings van artikel 4 van die Wet. Die Hof is hieromtrent verwys na die saak: Cape Killarney Property Investment v Mahamba 2001 (4) SA 1222 (SCA).

In soverre die respondent op die bepalings van artikel 26 van die Grondwet, Wet 108 van 1996 mag steun wil vind, net die applikant se advokaat betoog en gesubmiteer dat:

[18] Die applikant doen met eerbied aan die hand dat die volgende faktore sterk in die guns van die applikant is waarom die respondent van die plaas afgesit behoort te word:

{18.1} Die feit dat die respondent aanvanklik die eienaar van die plaas was en dit verkoop het aan JAAP MEYER BOERDERY BK vir 'n bedrag van R400 000.00;

[18.2] As gevolg van die feit dat die respondent 'n aansienlike verkoopprijs vir die plaas ontvang het dat die respondent vir homself kon voorsiening maak vir alternatiewe akkommodasie;

[18.3] Die aggressiewe optrede van die respondent deur die applikant, na loods van hierdie aansoek, aan te rand, welke insident van so 'n aard was dat dit daartoe aanleiding gegee het dat die applikant se vader 'n beroerte aanval gekry het en op die toneel oorlede is;

[19] Wat Wet 62 van 1997 betref, dit was namens die applikant as volg betoog, dat:

[19.1] Die respondent beweer voorts dat hy in terme van die bepalings van die "Wet op Uitbreiding van Sekerheid van Verblyfreg" en ook "ander wetgewing" geregtig is om die eiendom te okkupeer;

[19.2] Die besonderhede van die ander "wetgewing" wat die respondent geregtig maak om die eiendom te okkupeer;

[19.3] Die volgende getuienis is onbetwis:

19.3.1 Die applikant is die eienaar van die plaas;

19.3.2 Die respondent okkupeer die plaas.

[19.4] Uit hoofde hiervan is die respektvolle submitisie dat dit geen betoog behoeft dat die applikant geregtig is op 'n bevel van uitsetting van die respondent;

[20] By wyse van 'n slotsom, hou die applikant vol dat:

Uit hoofde hiervan smee die applikant die hof met eerbied vir 'n bevel soos uiteengesit in bedes 1, 2 en 3 van die kennisgewing van mosie.

(F) STANDPUNTE EN SUBMISSIES NAMENS DIE RESPONDENT

[21] In sy betoogshoofde oor die aansoek om uitsetting, het adv. Politis namens die respondent betoog en gesubmiteer dat:

[21.1] Die applikant beweer dat hy minstens veertien dae voor die aanhoor van hierdie aansoek 'n kennisgewing soos bedoel in artikel 4(2) van die Voorkoming van Onwettige Uitsetting van en Onregmatige Okkupasie van Grond Wet (19 van 1998) op die respondent en die plaaslike owerheid sou beteken;

[21.2] Artikel 4 van Wet 19 van 1998 (waarvan die Engelse teks deur die President onderteken is), lees as volg:

“4(1) – Ondanks andersluidende bepalings van enige wet of die gemenereg, is die bepalings van hierdie artikel van toepassing op verrigtinge ingestel deur ‘n eienaar of persoon in beheer van grond vir die uitsetting van ‘n onregmatige okkupeerder.

4(2) – Die Hof moet minstens 14 dae voor die aanhoor van die verrigtinge in subartikel (1) beoog, geskrewe en doelmatige kennis van die verrigtinge dien op die onregmatige okkupeerder en die munisipaliteit in wie se regsgebied die grond geleë is.

4(3) – Behoudens die bepalings van artikel (2), is die prosedure vir die diening van kennisgewings en die indiening van stukke soos deur die reëls van die betokke Hof voorgeskryf.

4(4) – Behoudens die bepalings van artikel (2), indien die Hof oortuig is dat diening nie gerieflik kan geskied op die wyse in die reëls van die Hof bepaal nie, geskied diening op die wyse deur die Hof gelas: Met dien verstande dat die Hof die regte van die onregmatige okkupeerder om genoegsame kennis te kry en om die saak te verdedig, in ag moet neem.”

[21.3] In terme van artikel 4(5) van Wet 19 van 1998 moet die kennisgewing beoog in subartikel 4(2):

“(5)(a) – meld dat verrigtinge ingestel word ingevolge subartikel (1) om ‘n bevel vir die uitsetting van die onregmatige okkupeerder;

(5)(b) – aandui op welke datum en tyd die Hof die verrigtinge sal aanhoor;

(5)(c) – die gronde vir die beoogde uitsetting uiteensit; en

(5)(d) – meld dat die onregmatige okkupeerder geregtig is om voor die Hof te verskyn en die saak te verdedig en, waar nodig, die reg het om aansoek te doen vir regshulp.”

[21.4] Artikel 4(1) maak dit duidelik dat die bepalings van die subartikels wat daarop volg gebiedend is. En die respondent verwys die hof na:

Wet 19 van 1998: artikel 4(1); Cape Killarney Property Investments (Pty) Ltd v Mahamba 2001 4 SA 1222 (SCA) 1227E-F.

[21.5] Artikel 4(1) maak definieer ook die “verrigtinge” waarop dit betrekking het, dit wil sê verrigtinge vir die uitsetting van onregmatige okkupeerders.

Cape Killarney Property Investments (Pty) Ltd v Mahamba supra 1227E F;

[21.6] Artikel 4(2) vereis dat betekening van die beoogde kennisgewing effektiewe kennisgewing moet wees en dat die inligting wat in subartikel (5) daarvan vervat is, moet bevat.

[21.7] Artikel 4(2) vereis verder ook dat die “Hof” die kennisgewing moet dien, dit wil sê die landdroshof of die hoë hof, soos in artikel 1 van die Wet omskryf.

Wet 19 van 1998: artikel 1;

Cape Killarney Property Investments (Pty) Ltd v Mahamba supra 1227F G;

[21.8] Blote uitreiking van ‘n kennisgewing deur die griffier of die klerk van die hof is nie genoegsame voldoening aan die vereistes van die artikel nie.

Cape Killarney Property Investments (Pty) Ltd v Mahamba supra 1227G H;

[21.9] Die hof moet die inhoud en die metode van diening wat in artikel 4(2) beoog word by wyse van ‘n hofbevel goedkeur en aanwys.

Cape Killarney Property Investments (Pty) Ltd v Mahamba supra 1227H;

[21.10] Die betekening van die artikel 4(2) kennisgewing word bo en behalwe die normale kennisgewing van mosie (wat in terme van die Hooggeregshofreëls beteken moet word), vereis.

Cape Killarney Property Investments (Pty) Ltd v Mahamba supra 1227; Wet 19 van 1998: artikel 4(3);

[21.11] Die applikant kan die hof by wyse van ‘n ex parte bevel nader ten einde aanwysings en goedkeuring te verkry.

Cape Killarney Property Investments (Pty) Ltd v Mahamba supra 1228E;

[21.12] In die huidige aansoek is dit nie duidelik of die applikant ‘n kennisgewing in terme van artikel 4(2) op die respondent beteken het nie. die applikant verwys die agbare hof nie na enige aanhangsel waaruit die artikel 4(2) kennisgewing blyk nie;

[21.13] Die gronde waarop die applikant die aansoek om uitsetting baseer blyk, in die respondent se respektvolle submitisie, nie duidelik uit ‘n artikel 4(2) kennisgewing nie;

[21.14] Die applikant beweer verder nie dat die uitsetting van die respondent in die belang van geregtigheid sal wees nie, nog blyk daardie bewering uit ‘n artikel 4(2) kennisgewing nie;

[21.15] Dit is die respondent se instruksies dat die applikant hoegenaamd nie aan die vereistes van artikel 4 en artikel 4(2) van Wet 19 van 1998 voldoen het nie en dat hierdie aansoek om voormelde rede fataal gebrekkig is;

[22] En wat adv. Politis die meriete van die aansoek noem aanbetref, het hy betoog en gesubmiteer dat::

[22.1] Die respondent beweer dat hy deurgaans oor 'n bewoningsreg op die eiendom beskik het en beweer verder dat die applikant deurentyd kennis gedra het van die respondent se bewoningsreg oor die eiendom;

[22.2] Die respondent beweer ook dat hy die applikant op verskeie geleenthede, selfs by 'n veiling voor die aankoop van die plaas deur die applikant, van sy bewoningsreg verwittig het;

[22.3] Die koopoooreenkoms in terme waarvan die respondent die plaas aan die applikant se voorganger verkoop het bevat 'n beding in terme waarvan die verkoping van die plaas onderhewig is aan die voorwaarde dat die respondent geregtig sal wees vir solank as wat hy lewe, om die opstal en die werf van die plaas te bewoon. Die hof word verwys na die koopoooreenkoms p56 klousule 4;

[22.4] In terme van algemene beginsels van die reg word registrasie van servitute, insluitend persoonlike servitute, as geldigheids- en afdwingbaarheidsvereistes gestel. Die hof word verwys na die volgende gesag:

Van Schalkwyk L N en Van der Spuy P de W Algemene Beginsels van die Sakereg

(2002) p248;

[22.5] Waar 'n koper egter, met kennis van 'n ongeregistreerde serwituutskeppende ooreenkoms koop, is hy op grond van die sogenaamde kennisleer aan die ooreenkoms gebonde. Die hof word verwys na die volgende gesag hieromtrent:

Delpont H J en N J J Olivier Sakereg Vonnisbundel (2de uitgawe) p596;

[22.6] Ingevolge die kennisleer is 'n persoon met kennis van die bestaan van 'n kontraktuele verhouding tussen sy regsvoorganger en 'n derde koop, aan daardie ooreenkoms gebonde. As gesag, word die agbare hof na die volgende verwys:

Delpont H J en N J J Olivier Sakereg Vonnisbundel supra p596; Grant and Another v Stonestreet and Others 1968 4 SA 1 (A) 20A ff; Hassam v Shaboodien and Others 1996 2 SA 720 (C) 725E I;

[22.7] 'n Koper is gebonde aan 'n ongeregistreerde ooreenkoms in terme waarvan sy voorganger in titel 'n serwituut aan 'n derde party toegestaan het solank daar bewys kan word dat die koper van die serwituut bewus was ten tye van aankoop van die eiendom. As gesag vir bogenoemde stelling word die agbare hof na die volgende saak verwys: Dhayanundh v Narain 1983 1 SA 565 (N) 571F H;

[22.8] 'n Koper wie se kennis ten tye van aankoop nie volledig was nie kan steeds deur die kennisleer getref word indien sy gebrekkige kennis (voordat hy oordrag geneem het) aangevul word, veral indien sy gebrekkige kennis aan sy eie versuim of nalate om behoorlike ondersoek te doen toegeskryf kan word. Die volgende saak dien as gesag vir die stelling gemaak hierbo: Dhayanundh v Narain supra 573B F;

[22.9] Dit is die respondent se respekvolle submitisie dat die applikant ten volle bewus was van die respondent se bewoningsreg;

[22.10] Dit is die respondent se respekvolle submitisie dat die applikant deur die kennisleer getref moet word en dat die respondent se bewoningsreg erken moet word;

[23] In die vooropstelling is dit die respondent se respekvolle submitisie dat die applikant se aansoek met koste van die hand gewys moet word.

(G) ONTLEDING EN BEVINDINGS

[24] In my ontleding van die partye se getuienis en in die bevindings waartoe ek sal kom, sal ek, eerstens, met bede 2 handel, omdat ek alreeds 'n bevel daarvoor gegee het. Ek sal nou redes aanvaar toe en waarom ek by daardie bevel uitgekom het. Bede 2 gaan oor die regshulp wat applikant aanvra dat sekere lewende hawe of beeste wat die respondent op die plaas aanhou te verwyder. As die respondent dit nie sou doen nie, dan sal die Balju deur die hof gemagtig word om die respondent se lewende hawe op beeste te verwyder.

[25] In sy funderende eedsverklaring sê die applikant, e.a., dat die respondent geen reg het om enige lewende hawe of beeste op die plaas aan te hou nie en hy doen aan die hand dat hy geregtig is op 'n bevel dat die voormelde beeste van die respondent onmiddellik van die plaas verwyder word, by gebroke waarvan die balju gemagtig word om dit van die plaas te verwyder.

[26] In antwoord op die applikant se voorgenoemde bewering sê die respondent in sy opponerende eedsverklaring dat die applikant het persoonlik aan hom toestemming gegee om hoogstens veertig beeste aan te hou; dat ... het hy vyftien beeste op die plaas; dat daar bestaan geen reg waaroor die applikant beskik om vir hom en sy beeste van die grond te verwyder nie; dat hy woon reeds sedert geboorte daar en sedert applikant eienaar geword het en applikant se koopaanbod aanvaar is deur die finansieringsinstellings van Jaap Meyer Boerdery Bpk, met applikant se toestemming en ook met die vorige eienaar Jaap Meyer Boerdery BK se toestemming op die eiendom.

[27] Die applikant het daarop gerepliseer deur te sê aanvanklik was hy by die plaas op of ongeveer 13 September 2004 toe die respondent baie aggressief en dreigend teenoor hom was. 'n Week daarna het die respondent hom om verskoning kom vra en hy (die applikant) het vir die respondent gesê: "Goed, jy kan tydelik in die woonhuis aanbly en jy kan 'n klompie beeste aanhou." Hierdie feit is, myns insiens, gemeensaak omdat dit deur die applikant erken word. Maar bloot dat die applikant dit erken is nie die einde van die storie nie.

[28] In sy betoog namens die applikant het adv. Erasmus aan die hand gedoen dat waar 'n persoon 'n ander in vergunning van 'n gebruiksreg van sy saak gee, het hy die reg te enige tyd om met 'n redelike kennisgewing dit te herroep. Ter stawing hiervan het adv. Erasmus die hof na die volgende gesag verwys. *Gemeenskapsontwikkelingsraad v Williams en Andere* 1977 3 SA 955 (WLD) 965F. In hierdie saak het KING WR, nadat hy al die gewysdes in

ons reg geraadpleeg het en etlike voorbeelde gegee het op bladsy 966D E, homself soos volg uitgespreek.

“It is quite clear from all the authorities that if the legal relationship between parties is a precarium a condition juris arises in terms of which the grant can be withdrawn by the grantor at will. VAN DEN HEEVER, JA in Theron N.O. v Joynt 1951 1 SA 498 AD at pp. 509 510 says that it can be on the spur of the moment (spoorslag). Where, however, the grant is of a more permanent nature, then one cannot withdraw the grant so hastily.”

[29] In casu is die applikant die dans wat toestemming aan die respondent, ‘n week na die voorval van 13 September 2004, verleen het om ‘n klompie beeste op die plaas aan te hou. Die respondent is die habens wat die voordeel geniet het. Die applikant is desgelyks geregtig om die vergunning spoorslags te herroep. In hierdie geval het die applikant dit nie volgens die ingewing van die oomblik gedoen nie maar het dit deur middel van sy prokureur se brief aan respondent

gedateer 27 Mei 2005 herroep. Hierdie brief is, na my beskeie mening, direk en duidelik. Dit lees, onder andere, as volg:

“Ons instruksies is dat u tans dit onhoudbaar maak vir ons kliënt om die eiendom vrylik en nuttig te gebruik soos wat hy as eienaar geregtig is om te doen. U word hiermee versoek om die eiendom met u vee te ontruim binne sewe

(7) dae na datum van ontvangs van hierdie skrywe, by gebreke waarin ons kliënt geen ander keuse het as om die Hooggeregshof te versoek

vir ‘n uitsettingsbevel.” (My onderstreping vir klem.)

[30] Indien mens al die relevante faktore in ag neem, en op gesag van die twee bogenoemde gewysdes, is ek oorreed dat die respondent geen reg het om die beeste op die gewraakte plaas aan te hou nie. respondent se argument is geweeg en word hiermee te lig bevind. Op grond hiervan, meen ek, was die hof genoop om, na die aanhoor van die partye se betoë, bede 2 toe te staan.

[31] Wat bede 1 aanbetref, is die kern van die saak tweeledig, naamlik, of die applikant, op 9 Oktober 2003, ten tye van die veiling van die sogenaamde bewoningsreg van die respondent geweet het. Dit is myns insiens, ‘n vraag wat aan die hand van die feitelike agtergrond van die aangeleentheid geantwoord moet word. Die tweede been van die vraag is of die applikant die formele vereistes rakende die aansoek om uitsetting nagekom het. Hierdie vraag slaan op die uitleg en doel van die wetgewer ten opsigte van die bepalings van die Wet op Voorkoming van Onwettige Uitsetting van en Onregmatige Okkupasie van Grond (Wet 19 van 1998), in besonder artikel 4(2) daarvan.

[32] In my redes vir my bevinding oor die geskilpunt wat tussen die partye ontstaan het rondom die aanhou deur respondent van vee op en in die omgewing van die plaas, het ek terloops na die applikant se ... van die respondent se aanspraak op ‘n bewoningsreg op die plaas/

eiendom verwys. Die applikant se weergawe hierop is dat hy het nooit geweet van die respondent se bewoningsreg nie. hy sê hy het die eerste keer hiervan gehoor toe die respondent se prokureur die skrywe gedateer 14 Junie 2005 aan sy prokureur versend het en daarby bladsy 2 van die verkoopsooreenkoms tussen die respondent en Jaap Meyer Boerdery Bpk aangeheg het. Klousule 4 van bladsy 2 lees as volg:

“Hierdie verkoping is onderhewig aan die voorwaarde dat die VERKOPER geregtig sal wees vir solank as wat hy lewe, om die opstal en werf van die eiendom te bewoon. Hierdie voorwaarde sal nie as ‘n serwituut teen die transportakte geregistreer word nie.” (My onderstreping vir klem.)

- [33] Die respondent, aan die ander kant beweer dat hy deurgaans oor ‘n bewoningsreg op die eiendom het en beweer verder dat die applikant deurentyd kennis van die bewoningsreg oor die eiendom gedra het. Hy beweer ook dat die applikant op verskeie geleenthede, selfs by ‘n veiling voor die aankoop van die plaas deur die applikant, van sy bewoningsreg verwittig het. Dit is ook duidelik dat respondent steun ook op die inhoud van bovermelde klousule 4.
- [34] Ek moet sê dat ek die respondent se bewerings op hierdie punt baie vaag vind uit gebrek aan besonderhede en dat hulle nie veel om die lyf het nie, omdat die respondent sê nie op watter datum, waar en in watter omstandighede hy aan die applikant sou gesê het hy het ‘n bewoningsreg op die plaas. Derhalwe, is dit my weloorwoë mening dat mens kan nie dit twee uiteenlopende weergawes van die partye tipeer as skeppend van ‘n egte feitedispuut wat mondelinge getuienis verg nie. hoe dit ook sy, die respondent hou voet by stuk dat hy het sy lewensreg oor die eiendom aan die applikant by die veiling geopenbaar. Hy sê ook dat hy het vooraf aan die afslaer dit gesê. Hierdie bewering van die respondent is, in my beskeie mening, onbestaanbaar met die feit dat die afslaer, mnr. Jacobus Philippus Meyer, in sy stawende eedsverklaring vir die applikant, bevestig dat hy nooit gedurende die tydperk voorafgaande die aankoop van die eiendom of daarna, meegedeel is dat die respondent (wie hy vir ongeveer twintig jaar goed ken) ‘n verblyfreg op die eiendom het nie. Die respondent se bewering hieroor is ook onbestaanbaar met die feit dat die eiendom is opgeveil sonder ‘n bewoningsreg. Dit is, na my mening, insiggewend dat die respondent geen antwoord op die feit het nie.
- [35] Boonop, vind ek dit snaaks en eienaardig dat die respondent en sy voormalige prokureur in hulle skrywe van 14 Junie 2005 glad nie op die applikant se prokureur brief van 27 Mei 2005 aan respondent reageer dat:

“Op geen stadium voor of gedurende die sluiting van hierdie ooreenkoms was hy (die applikant) op enige stadium bewus van enige reg van okkupasie van uself of enige ander persoon. U het gedurende die veiling op geen stadium ook sodanige reg van okkupasie aan enige party openbaar nie.”

Dit was eers nadat die respondent van prokureurs verander het dat sy huidige prokureurs soos volg op 23 Junie 2005 hieroor, onder andere, geskryf het:

“Ons kliënt ontken dat u kliënt nie bewus was daarvan dat hy oor ‘n lewensreg beskik oor die eiendom tydens die veiling nie.”

Ek moet sê ek vind hierdie ontkenning onuitgemaak omdat dit geen lig werp op hoe die applikant van die lewensreg te hore gekom het en te wete gekom het nie, wanneer hy daarvan te hore gekom het, wie dit vir hom gesê het en onder watter omstandighede dit vir hom gesê is.

- [36] Die respondent het verkies om 'n blote ontkenning te maak en te swyg op daardie aspek. Derhalwe bevind ek dat daar bestaan geen sweempie van getuienis dat die applikant op 9 Oktober 2003, ten tye van die veiling of daarna van die sogenaamde bewoningsreg van die respondent verwittig is daarvan geweet het nie. indien dit andersins sou gewees het sou die applikant aan die ooreenkoms gebonde gewees het op sterkte van die kennisleer dat 'n persoon met kennis van die bestaan van 'n kontraktuele verhouding tussen sy regsvoorganger en 'n derde koop, aan daardie ooreenkoms gebonde is. Die gesag vir hierdie stelling is, na my mening tereg deur adv. Politis na verwys in sy hoofde en dit word daar die hof as gemeensaak beskou omdat die applikant se advokaat het dit in sy betoog as geïk aanvaar.
- [37] Die tweede en laaste been van die kern van die saak is die vraag of die applikant die formele vereistes rakende die aansoek om uitsetting nagekom het. Soos ek dit alreeds genoem het, hierdie aspek het te make met artikel 4 van Wet 19 van 1998 wat breedvoerig deur adv. Politis in sy betoogshoofde aangehaal is (sien paragraaf 21 supra). Hierdie Wet is alombekend as die PIE wetgewing, dit wil sê 'n afkorting vir die lang titel in Engels vir "The

Brevention of Illegal Eviction and Unlawful Occupation of Land Act 19 of 1998".

- [38] Dit is namens die respondent deur sy advokaat betoog dat die applikant nie aan die bepalings van hierdie Wet voldoen nie, omdat die applikant nie eers die hof genader het om te vra op welke wyse of die kennisgewing of die aansoek beteken moet word nie. die punt word in die hoofde deur adv. Politis geneem dat in die huidige aansoek is dit nie duidelik of die applikant 'n kennisgewing ingevolge artikel 4(2) van die Wet op die respondent beteken het nie en die applikant verwys die hof nie na enige aanhangsel waaruit die artikel 4(2) kennisgewing blyk nie. verder submiteer die respondent dat die gronde waarop die applikant die aansoek om uitsetting baseer blyk nie duidelik uit 'n artikel 4(2) kennisgewing nie. dieselfde is van toepassing op die feit dat die applikant beweer nie dat die uitsetting van die respondent in die belang van geregtigheid sal wees nie. Laastens dat die applikant hoegenaamd nie aan die vereistes van artikel 4 en artikel 4(2) van Wet 19 van 1998 voldoen het nie en dat hierdie aansoek om voormelde rede fataal gebrekkig is.

- [39] Die applikant, aan die ander kant, doen aan die hand dat hierdie punt wat deur respondent geopper is eenvoudig geen meriete hoegenaamd het nie om die volgende redes:

[39.1] Artikel 4(3) bepaal dat die betekening van kennisgewings en die indiening van stukke geskied ingevolge die reëls van die betrokke hof;

[39.2] Die ratio agter die bepalings van artikel 4(4), soos ons almal weet, is in die gevalle van grondlose mense wat onder haglike omstandighede leef en meeste kere 'n paar sinkplate vat en vir hulself 'n huisie op 'n stuk grond opslaan omdat dit al is waar hierdie arme mense kan bly en daar bly 100 of 200 van hulle, is dit onmoontlik vir die balju om op hulle te beteken weens die feit dat daar 'n magdom is van hulle wat daar rondloop en wat daar leef. Dan kom mens normaalweg hof toe om betekening op die wyse deur die hof gelas te laat geskied;

[39.3] In casu is dit een persoon (die respondent) wat regsverteenvoerdig word en waarop die balju persoonlik kan gaan beteken. Met ander woorde dit was nie nodig vir die applikant om die hof te nader nie;

[39.4] Wat artikel 4(2) aanbetref, die applikant het die hele aansoek, met ander woorde, met al die opponerende stukke en die repliserende verklaring gaan beteken op die plaaslike owerheid. Die plaaslike munisipaliteit is derhalwe bewus van die aansoek en sê hulle het geen belang by die aansoek, hulle gaan nie deelneem nie;

[39.5] Die gronde vir die aansoek om uitsetting is volledig uiteengesit in die funderende verklaring en die respondent het die kans gehad om volledig daarop te antwoord. Artikel 5(b) en (c) is derhalwe nagekom;

[39.6] Die respondent is regsverteenvoerdig. Hy het nie die bystand van die regshulpraad nodig nie, want hy het al twee verskillende prokureurs in privaat praktyk gekonsulteer oor hierdie aangeleentheid. Artikel 5(d) is dus nagekom.

[40] Ter staving van sy argument, die applikant het in sy betoog die hof verwys na sekere gewysdes wat handel oor die uitleg van artikel 4(2) van Wet 19 van 1998. Die eerste saak is van *Unlawful Occupiers School Site v City of Johannesburg* 2005 (4) SACR 199 (SCA). In besonder het hy verwys na passasies vervat in paragrawe [22], [23] en [24] of bladsy 209 en 210 van hierdie uitspraak. Die hof, per BRAND WR het onder andere beslis dat alhoewel artikel 4(2) se bepalings gebiedend is, is die feit dat as mens afwyk daarvan, dit nie fataal is vir die aansoek nie. Wat die hof moet beslis is: het die kennisgewing voldoen aan die doel waarvoor hy daar moet wees? Die tweede saak waarna die applikant die hof verwys het is van *Moela v Shoniwe* 2005 (4) SASV 359 (SCA). In paragraaf 9 daarvan, nadat daar verwys is na die *Unlawful Occupiers* saak, word dieselfde gesê en dit is: die hof moet gaan kyk of die doel van artikel 4(2) aan voldoen is.

[41] Nou ja, mens kan hom afvra: wat is dan die doel van artikel 4(2)? Na my oorwoë mening is die doel van artikel 4(2) om 'n respondent, betrokke in 'n uitsettingaansoek, ten volle van sy of haar regte in kennis te stel. Die *Unlawful Occupiers* saak het gegaan oor informele nedersettings in Alexandra noord van Johannesburg van mense wat 'n sukkelbestaan voer en desperaat was omdat hulle blykbaar geen ander heenkome gehad het nie. artikel 4 was toegepas op hulle situasie met die doel om hulle van hul regte in kennis te stel. In casu het ons 'n respondent wat eienaar van die plaas was; wat die plaas verkoop het teen 'n bedrag van R400 000.00; wat bloot tevrede is dat hy sal 'n persoonlike reg teen die koper van die plaas hou; wat op sy eie weergawe met beeste nou spekuleer, en wat naweke van sy kudde

skuif na die aangrensende plaas wat aan sy suster hoort, as die applikant afkom na daardie area toe; wat na bewering aggressief teenoor die applikant opgetree het na loods van die aansoek deur hom aan te rand, welke insident van so 'n aard was dat dit daartoe aanleiding gegee het dat die applikant se vader 'n beroerte aanval gekry het en op die toneel oorlede is; waarop die aansoek behoorlik beteken is en wat ook behoorlik kennis gegee is van die plasing van die aansoek. Bo en behalwe al die bovermelde faktore, was die gehele van die aansoek, opponerende verklaring en repliserende verklaring beteken op die desbetreffende plaaslike munisipaliteit op 10 Mei 2006. Hierdie feit word gestaaf deur die relevante relaas van betekening.

(H) SLOTSOM EN BEVEL

In die lig van die voorafgaande bespreking oor die partye se standpunte en hulle submissies, sowel as die bevindings wat ek dusver gemaak het, kom ek tot die onontkombare slotsom dat hierdie aansoek in sy geheel moet slaag. Tewens, is ek sonder aarseling oorreed en tevrede, op sterkte van bogenoemde feite, dat die applikant aan die bepalinge van artikel 4 van Wet 19 van 1998 behoorlik voldoen het en dat hierdie aansoek nie fataal gebrekkig is nie soos respondent beweer het. Derhalwe is die applikant geregtig op die regshulp

aangevra in sy kennisgewing van mosie. [Cape Killarney Property Investments (Pty) Ltd v Mahamba and Others 2001 4 SA 122 (SCA)]

Wat die koste aanbetref, dié moet die resultaat van die aansoek volg. Gevolglik maak ek die volgende bevel:

Al drie bedes (insluitend bede 2 wat reeds besleg is) word hiermee met koste toegestaan.

M N S SITHOLE

ACTING JUDGE OF THE NORTH GAUTENG HIGH COURT

I agree

JUDGE OF THE NORTH GAUTENG HIGH COURT

38578/2005

Heard on:

For the Appellant: Adv

Instructed by: Messrs

For the Respondent: Adv

Date of Judgment:

Source & reproduction note

Judgment wording, source notices and original paragraph numbers are retained. Esheria supplies the layout and this PDF's page numbers; these are not the source pagination. This is a research copy, not an official or certified court document. Check quotations, citations and publication restrictions against the original source before relying on it.

ORIGINAL SOURCE <https://www.saflii.org/za/cases/ZAGPPHC/2009/65.html>

CASE PAGE <https://chat.esheria.ai/case-law/south-africa/beegte-v-bruwer-unknown-topic-agpphc-2009>

Prepared on 9 October 2026 · Esheria