

SOUTH AFRICA / JUDGMENT

Diamond Hill Trading 99 BK v Soet and Others (1752/2011) [2012] ZAFSHC 82 (26 April 2012)

[2012] ZAFSHC 82

COURT

Free State High Court, Bloemfontein

BEFORE

Van Zyl, R

CASE / FILE NUMBER

1752/2011

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

VRYSTAAT HOË HOF, BLOEMFONTEIN

REPUBLIEK VAN SUID-AFRIKA

Aansoeknommer : 1752/2011

In die aansoek tussen:-

DIAMOND HILL TRADING 99 BKAppellant

(Reg. No. 2010/145403/23)

en

PIET SOET1ste Respondent

MONNADULE JOHANNES MATINA2de Respondent

MZEMENE ISAAK NTHOLENG3de Respondent

MOTSHEDISI LENA SOET4de Respondent

MAMOKONE SANA REIT5de Respondent

KGOSIMANG LUCAS REIT6de Respondent

MODISENYANE SIMON SEKOPA7de Respondent

SEAPEHI DINAH NTHOLENG8ste Respondent

KALODI DANIE KAIZER9de Respondent

BONAKELE KOOS REIT10de Respondent

MAPITSO ELISA JELOA11de Respondent

SETORI EMILY SEKOPA12de Respondent

A GROUP OF UNIDENTIFIED OCCUPIERS

ON THE FARM UITKIJK

DISTRICT BLOEMFONTEIN13de Respondent

CORAM: VAN ZYL, R

GELEWER OP: 26 APRIL 2012

-
- [1] Hierdie is ‘n aansoek om uitsetting wat applikant in terme van die bepalinge van Artikel 4 van die Wet op die Voorkoming van Onwettige Uitsetting en Onregmatige Besetting van Grond, Wet 19 van 1998 (hierinlater na verwys as “PIE”) teen respondente geloods het. Hoewel die aansoekstukke sowel as die onderskeie betoogshoofde in Engels was, het Me Wright, namens respondente, by die aanvang van die verrigtinge aangedui dat sekere van die respondente in die Hof teenwoordig is, dat hulle nie Engels magtig is nie en het sy derhalwe versoek dat sy haar betoog in Afrikaans aan my voorhou. Ek het uiteraard hiertoe toegestem, waarop Mnr Daffue, namens applikant, ook dienooreenkomstig sy betoog in Afrikaans in die hof aangebied het. Onder die omstandighede ag ek dit derhalwe doelmatig om hierdie uitspraak ook in Afrikaans te lewer.
- [2] Applikant het tydens die aanvanklike verrigtinge in hierdie aansoek verlot van die Hof gevorder vir die uitreiking van ‘n kennisgewing in terme van die bepalinge van Artikel 4(2) van “PIE”, met gepaardgaande vorderings wat betref die toepaslike betekening daarvan. Sodanige bevel is verleen en is behoorlike uitvoering daaraan gegee. Hoewel die aansoekstukke aanvanklik nie op die tersaaklike munisipaliteit beteken was nie, is die aansoek by ‘n vorige geleentheid uitgestel ten einde hieraan te voldoen. Op die stadium wat die onderhawige aansoek voor my gedien het, was ek derhalwe tevrede dat aan al die formaliteitsvereistes met betrekking tot “PIE” voldoen is.
- [3] Die eiendom hierin ter sprake staan algemeen bekend as die plaas “Uitkijk”. Hoewel hierdie eiendom uit verskillende plase en restant-plase bestaan, is dit nie direk relevant vir doeleindes van hierdie uitspraak nie. Ek gaan derhalwe doelmatigheidshalwe na die geheel van hierdie eiendomme wat bekend staan as die plaas “Uitkijk”, verwys as “die eiendom”. Die regshulp wat deur applikant gevorder word, is die volgende:

“1. That respondents be declared to be unlawful occupiers of the following properties.....All the above properties commonly known as the farm Uitkijk held by Deed of Transfer No. T1064/2011 (the aforesaid farms will hereinlater be referred to as ‘the property’).

2. That respondents and all other persons occupying the property through them be directed to vacate the property not later than 31 May 2011 at 12h00.
 3. That respondents and all other occupiers occupying the property through them be directed to remove all movable property, equipment and livestock belonging to them from the property by not later than.....
 4. In the event of respondents or any of the occupiers failing to comply with this order, the Sheriff for the district of Bloemfontein be authorised and directed to evict them and to remove the movable property, equipment and livestock belonging to them from the property forthwith.
 5. That respondents be ordered to pay the costs of this application, jointly and severally, the one to pay the others to be absolved.”
- [4] Volledigheidshalwe moet dit vermeld word dat dit uit die aansoekstukke, tesame met inligting deur Me Wright vanaf die balie verskaf, blyk dat vyfde en sewende respondente sedert die loods van die aansoek oorlede is. Eerste, tweede, derde, vierde, sesde, agste, negende, tiende, elfde en twaalfde respondente is egter steeds op die eiendom woonagtig, tesame met ene Anna Matiena (na wie in paragraaf 3 van die repliserende verklaring verwys is as Mantoanyane Elizabeth Matina), wie ook steeds op die eiendom woonagtig is en derhalwe ‘n geïdentifiseerde persoon ten opsigte van dertiende respondent daarstel. Insoverre dit later relevant sou wees (hoewel nie meer vir doeleindes van hierdie uitspraak gegewe die gevolgtrekkings hierin nie), het Me Wright ook op rekord geplaas (tereg en word sy bedank daarvoor) dat eerste, tweede, derde, agste, negende en elfde respondente in die Hof teenwoordig was.

KORTLIKSE AGTERGROND:

- [5] Die Thusong Trust, IT1378/2002 (hierinlater na verwys as “die trust”), is gestig met sewe-entertig trustees. Die eiendom was voorheen geregistreer in die naam van “The Trustees for the time being of THUSONG TRUST IT1378/2002”. Die trustakte, ‘n gedeelte waarvan aangeheg is tot die funderende verklaring as Aanhangsel “D”, bevat sekere bepalings ten opsigte van die trustees en omskryf ook die bevoegdhede van die trustees. In die verband bepaal klousule 11.1 van die trustakte dat in die geval van ‘n geskil tussen die trustees, ‘n besluit van die meerderheid van trustees geldig en bindend sal wees asof dit ‘n eenparige besluit van al die trustees was. Voorafgaande die neem van die resoluë om die eiendom te verkoop, was ses van die trustees reeds vooroorlede sonder dat hulle posisies gevul is. Soos reeds gemeld, is vyfde en sewende respondente ook sedert die loods van die aansoek oorlede. Aldus applikant se saak het die meerderheid van trustees die resoluë geneem dat die eiendom verkoop word, voortspruitend waaruit die eiendom aan applikant verkoop is. Dit is verdermeer applikant se saak dat die voormelde meerderheid van trustees wie die resoluë geneem het, ook die koopkontrak onderteken het, waarop oordrag van die eiendom op 2 Februarie 2011 in die naam van applikant geregistreer is. Beide applikant en die trust het behoorlik en ten volle in terme van die koopkontrak presteer.

- [6] Voortspruitend uit die registrasie van die eiendom in applikant se naam, is respondente, wie toe steeds die eiendom okkupeer het, by wyse van 'n skrywe gedateer 10 Februarie 2011 en welke skrywe aangeheg is tot die funderende verklaring as Aanhangsel "O", in kennis gestel dat hulle die eiendom moet verlaat en al hulle eiendom daarvandaan moet verwyder teen 28 Februarie 2011, by gebrek waaraan die Hooggeregshof by wyse van 'n dringende aansoek vir gepaste regshulp genader sal word. Relase van betekening ten opsigte van hierdie skrywe, die inhoud waarvan vir doeleindes van hierdie uitspraak nie werklik relevant is nie, is aangeheg tot die funderende verklaring as Aanhangsels "P1" tot "P12". Daarna het sekere verdere gebeure plaasgevind, die inhoud en detail waarvan na my mening weereens nie relevant is vir doeleindes van hierdie uitspraak nie, maar met die eindresultaat dat respondente nieteenstaande voormelde skrywe en mondelinge versoeke, voortgegaan het om die eiendom te okkupeer.

Ter staving van sekere van die tersaaklike bewerings en die vorderings van Applikant, is daar bevestigende beëdigde verklarings van (sommige) van die trustees wie die resoluë geneem het en die koopkontrak onderteken het, aangeheg tot die funderende verklaring.

- [7] Dit is gevolglik applikant se saak dat respondente in onregmatige okkupasie van die eiendom is, dat applikant voldoen het aan die formaliteitsvereistes van "PIE" en dat applikant geregtig is op die gevorderde regshulp.
- [8] Respondente het in wese twee verwerre geopper, welke in die vorm van punte in limine gekonstrueer was. Die eerste hiervan is dat die kooptransaksie tussen applikant en die trust 'n bedrieglike transaksie is, met die gevolg dat dit ab initio nietig is en die oordrag van die eiendom in die naam van applikant onregmatig is. Die tweede verweer is dat respondente "okkupeerders" is van die eiendom soos bedoel in Artikel 1 van die Wet op die Uitbreiding van Sekerheid van Verblyfreg, Wet No. 62 van 1997 (hierinlater na verwys as "ESTA"), dat die omskrywing van "onregmatige okkupeerder" in terme van "PIE" spesifiek 'n "okkupeerder" in terme van ESTA uitsluit, dat applikant dus foutter het deur die prosedure voorgeskryf in "PIE" te gebruik en dat die aansoek gevolglik op hierdie basis afgewys moet word.
- [9] Volledigheidshalwe moet dit vermeld word dat daar in die aansoekstukke, sowel as in die advokate se volledige betoogshoofde en ook gedurende hulle mondelinge betoë in die Hof, verwys is na aspekte met betrekking tot die resoluë wat moontlik blyk problematies te wees, sowel as na aspekte met betrekking tot die ondertekening van die koopkontrak wat, onder andere, nie ooreenkomstig die aanvaarde regsbeginsels met betrekking tot die vereistes wat betref 'n handeling deur al die trustees van 'n trust, geskied het nie, sowel as die regsgevolge van die voormelde. Vanweë die beslissing waartoe ek in hierdie uitspraak gaan kom, is ek egter nie voornemens om na die gedetailleerde bewerings hieromtrent te verwys nie, aangesien dit nie onder die omstandighede nodig en/of relevant gaan wees om dit te beslis nie.

"PIE" OF "ESTA":

[10] In Artikel 1 van PIE word “onregmatige okkupeerder” as volg gedefinieer:

“’n Persoon wat grond sonder die uitdruklike of stilswyende toestemming van die eienaar of persoon in beheer beset, of sonder enige ander wettige reg om sodanige grond te beset, maar nie ook ‘n persoon wat ingevolge die Wet op die Uitbreiding van Sekerheid van Verblyfreg, 1997, ‘n okkupeerder is nie.”

[11] Uit voormelde definisie blyk dit derhalwe dat indien ‘n persoon ‘n “okkupeerder” in terme van “ESTA” is, sodanige persoon nie geag kan word ‘n “onregmatige okkupeerder” in terme van “PIE” te wees nie. ‘n “Okkupeerder” word as volg in Artikel 1 van “ESTA” omskryf:

“’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 –

.....

‘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

‘n persoon met ‘n inkomste hoër as die voorgeskrewe bedrag.”

Duidelikheidshalwe haal ek ook die Engelse weergawe van voormelde omskrywing van “occupier” aan:

“A person residing on land which belongs to another person, and who has or on 4 February 1997 or thereafter had consent or another right in law to do so, but excluding:

.....

a person using or intend to use the land in question mainly for industrial, mining, commercial or commercial farming purposes, but including a person who works the land himself or herself and does not employ any person who is not a member of his/her family; and

a person who has an income in excess of the prescribed amount.”

[12] Mnr Daffue het in sy betoog vermeld dat die voormelde definisie van “okkupeerder” in “ESTA” vaag is. Hy het betoog dat dit waarskynlik beskerming aan ‘n persoon sal bied in ‘n geval waar die feitelike situasie tot dien effekte is dat so persoon met die toestemming van ‘n grondeienaar op sodanige grond woon (ingesluit ‘n persoon wat self die grond bewerk en geen persoon wat nie ‘n lid van sy of haar familie is in diens het of neem nie) en daardie grond dan deur die eienaar daarvan verkoop word. Aldus sy betoog kon dit nie die bedoeling van die wetgewer gewees het om in ‘n geval soos die onderhawige van toepassing te wees nie, synde waar respondente op die grond gewoon het (en volgens Mnr Daffue se argument ook ‘n kommersiële boerdery bedryf het) en self besluit het om die grond te verkoop nie.

Addisioneel tot voormelde het Mnr Daffue ook betoog dat aangesien respondente die beskerming van “ESTA” as ‘n verweer opper, die verpligting op respondente gelê het om voldoende feitelike bewerings aan die Hof voor te hou ter ondersteuning van die verweer dat hulle binne die definisie van “okkupeerder” vir doeleindes van “ESTA” val.

[13] Me Wright het betoog dat gegewe die bepalings van Artikel 2 van “ESTA”, is dit duidelik dat die eiendom in die onderhawige geval inderdaad “grond” is waarop “ESTA” van toepassing is. Sy het voorts betoog dat hoewel die eiendom klaarblyklik aanvanklik deur die trust bekom was vir doeleindes van kommersiële boerdery-aktiwiteite, blyk dit dat op die stadium wat die aansoek geloods is, daar geen sodanige boerdery-aktiwiteite meer bedryf is nie. Sy het verwys na respondente

se feitelike weergawe tot dien effekte dat hulle in diens van die trust was. Sy het betoog dat respondente derhalwe met toestemming

van die trust op die eiendom gewoon het, welke toestemming in terme van Artikel 24(2) van “ESTA” bindend is op applikant, met die gevolg dat respondente in hul persoonlike hoedanighede “okkupeerders” is soos bedoel in “ESTA”.

[14] Na my mening is die vertrekpunt vir doeleindes van die beregting van die aansoek, die oorweging van applikant se saak in die funderende aansoekstukke. Hoewel dit uit die totaliteit van die funderende aansoekstukke blyk dat respondente (of ten minste eerste tot twaalfde respondente) trustees van die trust is en die minderheid van die trustees vorm wat nie die resoluë en die koopkontrak onderteken het nie, blyk dit duidelik dat respondente in hulle persoonlike hoedanighede gesitêr is as persone wat die eiendom tans okkupeer (tesame met ander onbekende okkupeerders) en nie in hulle verteenwoordigende hoedanighede as trustees van die trust nie. Dit strook dan ook met die sitêring van die dertiende respondent as synde ‘n groep van ongeïdentifiseerde okkupeerders van die eiendom. Alwaar respondente nie in hulle verteenwoordigende hoedanighede as trustees gesitêr is nie, blyk dit duidelik applikant se saak te wees dat respondente regmatig op die eiendom woonagtig was tot en met die registrasie van die eiendom in naam van applikant en die daaropvolgende kennisgewing aan respondente dat hulle die eiendom moet verlaat teen 28 Februarie 2011. Voorafgaande die verkoop van die eiendom en die daaropvolgende kennisgewing daarvan aan respondente, was respondente dus met toestemming van die eienaar van die eiendom op die eiendom woonagtig. Die eienaar hier ter sprake is, op applikant se eie weergawe, “The Trustees for the time being of THUSONG TRUST” – dus nie enige van die respondente in hul persoonlike hoedanighede nie.

[15] Verdermeer het applikant as volg in paragraaf 48 van die funderende verklaring beweer:

“The Respondents and the other unknown occupiers are not conducting any farming operations on Uitkijk. Save for between 20 and 22 heads of cattle belonging to them, they do not have any other livestock. Mr Taylor, to which I referred earlier, keeps about 80 cattle on Uitkijk in a different camp and save for these livestock, nothing else is kept on Uitkijk. I need to mention that I am aware of the fact that the present occupiers who make up the minority of trustees of the Thusong Trust apparently

entered into an agreement without the consent of the majority of trustees for certain mining rights in terms whereof sand is extracted from the property by a close corporation known as Final Touch Trading 517 CC. In so far as applicant has become registered owner of Uitkijk I have been advised that applicant is now entitled to the payments for these rights and applicant is presently in the process of negotiating with the aforesaid close corporation."

Op applikant se eie saak bedryf respondente, in hul persoonlike hoedanighede, derhalwe nie enige boerdery-aktiwiteite nie en wat betref die beweerde ooreenkoms wat gesluit is met betrekking tot mynbedrywigheide, is dit deur respondente in hul verteenwoordigende hoedanighede as trustees van die trust gesluit.

- [16] Gegewe dat respondente dus in hul persoonlike hoedanighede op die eiendom woonagtig was met die toestemming van die (vorige) eienaar daarvan, synde die trustees vir tyd en wyl van die Thusong Trust, is applikant, soos deur Me Wright betoog, ook gebonde aan hierdie toestemming asof applikant dit verleen het. In die verband bepaal Artikel 24 van "ESTA" as volg:

"(1) Die regte van 'n okkupeerder is, behoudens die bepalings van hierdie Wet, bindend op die regsopvolger van 'n eienaar of persoon in beheer van die betrokke grond.

- (2) Toestemming in hierdie Wet beoog wat deur die eienaar of persone in beheer van grond verleen is, bind sy of haar regsopvolger asof laasbedoelde dit verleen het."
- [17] Addisioneel tot die feit dat die applikant self besluit het om respondente in hul persoonlike hoedanighede te siteer en nie in hulle verteenwoordigende hoedanighede as trustees van die trust nie, is dit duidelik uit die gedeelte van die trustakte wat aangeheg is tot die funderende verklaring as Aanhangsel "D", dat respondente nie net trustees van die trust is nie, maar ook inderdaad in hul persoonlike hoedanighede trustbegunstigdes is. (Sien aansoekstukke, p. 72, klousule 1.3). Applikant het dan ook in paragrawe 22 en 25 van die funderende verklaring na trustbegunstigdes verwys, hoewel hul nie by name geïdentifiseer is nie. Dit is dus duidelik dat respondente in hul persoonlike hoedanighede ook as trustbegunstigdes met toestemming van die trustees op die eiendom gewoon het. Hulle is dus direk geraak deur die besluit wat deur die meerderheid trustees geneem is om die eiendom te verkoop en die gevolge voortspruitend daaruit.
- [18] Respondente, in hul persoonlike hoedanighede, wat insluit in hul hoedanighede as trustbegunstigdes (maar uitgesluit hul hoedanighede as trustees, want hul is nie in hul verteenwoordigende hoedanighede as trustees gesiteer nie), woon dus tans op die eiendom wat eers aan die trustees van die trust behoort het en nou aan applikant behoort, met ander woorde "grond wat aan 'n ander persoon behoort" soos bedoel in die omskrywing van "okkupeerder" in "ESTA". Hierdie bewoning was aanvanklik met die toestemming van die trustees van die trust, welke toestemming ooreenkomstig die bepalings van Artikel 24(2) na die registrasie van die eiendom in naam van applikant, ook geag moet word die toestemming van applikant te wees. Verdermeer word respondente, in hul persoonlike hoedanighede, op applikant se eie saak, nie uitgesluit deur die uitsluitings vervat in (b) of (c)

van die omskrywing van “okkupeerder” nie.

- [19] In *MKANGELA AND OTHERS v JOUBERT AND OTHERS* 2002 (4) SA 36 (SCA) was dit ook `n geval waar trustbegunstigdes met die toestemming van die trustees van die tersaaklike trust, wie die eienaar van die tersaaklike eiendom was, die eiendom bewoon het. Die toepaslikheid van “ESTA” was ook ter sprake en het die hof, onder andere, as volg op 43, para [10] beslis:

“[10] ...Their (the trustees’) consent was therefore sufficient to qualify the appellants as ‘occupiers’...”

- [20] Wanneer voormelde feite in ag geneem word, soos reeds uit die totaliteit van die funderende aansoekstukke geblyk het, is dit na my mening duidelik dat respondente resorteer onder die omskrywing van “okkupeerder” soos vervat in “ESTA”.
- [21] Waar laasgenoemde gevolgtrekking voortspruit uit die feit dat applikant respondente siteer het in hul persoonlike hoedanighede en die verdere relevante feite ten tyde van die loods van die aansoek binne applikant se kennis geval het, en intendeel feitelik applikant se saak in die funderende verklaring is, kan Mnr Daffue se argument dat die verpligting op respondente gerus het om feitlike bewerings aan die Hof voor te hou waarom hulle beweer “ESTA” van toepassing is, nie opgaan nie. Dit moes vir applikant self duidelik gewees het dat die bepalings van “ESTA” toepassing vind, onder welke omstandighede applikant verplig was om die prosedure voorgeskryf in “ESTA” te volg. Gegewe dat die omskrywing van “onregmatige okkupeerder” soos vervat in “PIE” spesifiek ‘n “okkupeerder” soos omskryf in “ESTA” uitsluit, kon applikant nie in die onderhawige omstandighede die prosedure voorgeskryf in “PIE” gevolg het nie.
- [22] Applikant was dus, gebaseer op sy eie feitlike weergawe en wyse van sitering van die respondente, verplig om die prosedure voorgeskryf in “ESTA” te volg. Dit maak respondente se weergawe in die verband grootliks irrelevant, aangesien dit geag moet word dat applikant dus onder die omstandighede nie ‘n prima facie saak in sy funderende stukke uitgemaak het nie. Selfs indien dit egter aanvaar sou word dat respondente in hul persoonlike hoedanighede, soos gesiteer, ook werknemers van die trust was, soos deur derde respondent beweer, sal dit steeds nie afbreuk doen aan die bevinding dat respondente in hul persoonlike hoedanighede ook steeds “okkupeerders” is soos omskryf in ESTA nie. In ieder geval het hulle dan onder sodanige omstandighede as werknemers steeds met toestemming van die trustees van die trust die grond bewoon.
- [23] Mnr Daffue se betoog dat dit nie die bedoeling van die wetgewer kon gewees het om aan persone in die posisie van die onderhawige respondente die beskerming van “ESTA” te verleen nie, kan na my mening ook nie opgaan nie. In die verband is daar as volg in *LEBOWA PLATINUM MINES LTD v VILJOEN* 2009 (3) SA 511 (SCA) op 517, para [12] en [13], beslis:

“[12] Turning to the facts of the present case, I deal first with the proposition on the appellant’s behalf that only ‘poor, previously disenfranchised farm workers’, which the respondent undisputedly is not, may benefit from the protection offered by ESTA. I have some difficulty with this submission. In MKANGELI AND OTHERS v JOUBERT AND OTHERS Brand JA said:

‘Generally speaking ESTA protects a particular class of impecunious tenant on rural and semi-rural land against the eviction from that land..... It seems.....that.....the Legislature intended to oppose extensive limitations on any right to seek the occupiers’ eviction from that land. This intention appears to be emphasised by the plain wording of ss 9(1) and 23(1) of ESTA (which prescribes that an occupier may be evicted only on the authority of a court order).....

A literal interpretation of these provisions appears to indicate an intention on the part of the Legislature that any right to have an occupier evicted, regardless of who may be the holder of such right and whatever the source of such right may be, should be subject to and limited by the provisions of ESTA.’

[13] These views, with which I respectfully agree, tend to reinforce mine – that although there is obviously a particular class of vulnerable persons who were the legislator’s primary concern when ESTA was conceived, of which a respondent may not be a member, courts are nonetheless enjoined to consider the colour-blind provisions of S 26(3) of the Constitution when interpreting ESTA. From the wide wording of such provisions, it hardly seems inconceivable that in that exercise a person falling outside the designated category, but nonetheless possessed of a land owner’s consent or some other legal right, may fall within its purview. In the words of Harms JA, dealing with the scope of PIE, in NDLOVU v NGCOBO; BEKKER AND ANOTHER v JIKA, ‘the Bill of Rights and social or remedial legislation often confer benefits on persons of whom they are not primarily intended..... The law of unintended consequences sometimes takes its toll.’”

JURISDIKSIE:

[24] Vanweë my bevinding dat “ESTA” van toepassing is, ontstaan die vraagstuk met betrekking tot hierdie Hof se jurisdiksie om enige aspekte met betrekking tot die meriete van die onderhawige aansoek te oorweeg of te bereg. In die verband is beide Mnr Daffue en Me Wright dit eens dat ooreenkomstig die bepalings van Artikel 17(1) van “ESTA”, slegs die Landdroshof in wie se jurisdiksiegebied die betrokke grond geleë is of die Grondeishof jurisdiksie het, met welke siening ek saamstem. Sien MKANGELA AND OTHERS v JOUBERT AND OTHERS, supra, op 44, par [16] en op 47, para [25].

[25] Mnr Daffue het egter betoog dat in die onderhawige omstandighede dit geag moet word dat respondente toegestem het tot die jurisdiksie van hierdie Hof. Hy het verwys na die bepalings van Artikel 17(2) van “ESTA” wat as volg lees:

“Indien al die partye tot verrigtinge daartoe instem, kan verrigtinge in enige afdeling van die Hoë Hof, ingestel word in wie se jurisdiksiegebied die betrokke grond geleë is.”

Mnr Daffue hat aan die hand gedoen dat Artikel 17(2) bloot die woord “instem” gebruik, sonder om te vereis dat sodanige toestemming skriftelik en/of uitdruklik en/of voorafverkreë moet wees. Op hierdie basis het hy aan die hand gedoen dat gegewe dat respondente sedert die onderhawige aansoek geloods is, ‘n tussentydse aansoek geloods het ten einde verdere partye tot die onderhawige aansoek te voeg, aanduidend daarvan is dat respondente tevrede is met die jurisdiksie van hierdie Hof en daartoe toegestem het. Hy het ook aan die hand gedoen dat respondente (by monde van derde respondent in sy opponerende verklaring) beweer het dat applikant die prosedure voorgeskryf in “ESTA” moes gevolg het, sonder om spesifiek die jurisdiksie van hierdie Hof te betwis deur te beweer dat respondente nie toegestem het tot die jurisdiksie van hierdie Hof nie.

[26] Uit bogemelde feite geopper deur Mnr Daffue, is dit na my mening nie die enigste redelike afleiding daaruit dat respondente toegestem het tot hierdie Hof se jurisdiksie nie. Gebaseer op applikant se funderende aansoekstukke, sou hierdie Hof jurisdiksie gehad het om die aansoek te bereg. Die gebrek aan hierdie Hof jurisdiksie sou eers ter sprake gekom het nadat en indien ek sou bevind, soos deur respondente geopper, dat “ESTA” inderdaad van toepassing is en gevolg moes gewees het. Die vraagstuk na hierdie Hof se jurisdiksie het dus nie ter sprake gekom voordat daar nie ‘n bevinding ten gunste van respondente ten opsigte van “ESTA” is nie. Waar respondente ‘n tussentydse aansoek voortspruitend uit die onderhawige aansoek geloods het, kan dit ook nie geag word toestemming tot die jurisdiksie van hierdie Hof te gewees het vir doeleindes van “ESTA” nie, aangesien die tussentydse aansoek geloods is op ‘n stadium toe dit nog nie bevind was dat “ESTA” van toepassing is nie.

[27] Addisioneel tot voormelde, is ek van mening dat op ‘n behoorlike interpretasie van Artikel 17(2), dit duidelik die wetgewer se bedoeling is dat sodanige toestemming voorafverkreë toestemming moet wees. Die instemming of dan toestemming waarna verwys word, is duidelik ooreenkomstig die bewoording van die subartikel gekoppel aan die woorde “ingestel word”, met ander woorde voordat die aansoek geloods word. Indien dit nie die bedoeling was dat die toestemming voorafverkreë moet wees nie, sou dit uiteraard die wetgewer vrygestaan het om byvoorbeeld in plaas van die woord “ingestel” die woord “aangehoor” te gebruik het. Voormelde interpretasie word na my mening ook ondersteun deur die Engelse bewoording van Artikel 17(2) wat as volg lees:

“If all the parties to proceedings consent thereto, proceedings may be instituted in any division of the High Court within whose area of jurisdiction the land in question is situated.” (Eie beklemtoning.)

[28] Ek is derhalwe van mening dat ek nie kan bevind dat respondente toegestem het tot die jurisdiksie van hierdie Hof nie.

[29] Derhalwe het hierdie Hof nie jurisdiksie om die onderhawige aansoek te bereg nie.

KOSTE:

[30] In die onderhawige geval is daar geen rede waarom die koste nie die uitslag van die aansoek moet volg nie.

GEVOLGTREKKING:

[31] Gevolglik word applikant se aansoek van die hand gewys, met koste.

C. VAN ZYL, R

Namens die Applikant: Adv. J P Daffue S.C.

In opdrag van:

Steyn-Meyer Inc.

BLOEMFONTEIN

Namens die Respondente: Adv G J M Wright

Matee Prokureurs

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/ZAFSHC/2012/82.html>

CASE PAGE <https://chat.esheria.ai/case-law/south-africa/diamond-hill-trading-99-bk-v-soet-and-others-unknown-topic-afshc-2012--6a3ea5133b1caa912980ad3d>

Prepared on 14 October 2026 · Esheria