

SOUTH AFRICA / JUDGMENT

Oosthuizen v Lombard (2520/2012)

[2013] ZAFSHC 4 (4 February 2013)

[2013] ZAFSHC 4

COURT

Free State High Court, Bloemfontein

BEFORE

C van Zyl, R

CASE / FILE NUMBER

2520/2012

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

VRYSTAAT HOË HOF, BLOEMFONTEIN

REPUBLIEK VAN SUID-AFRIKA

Aansoeknommer : 2520/2012

In die aansoek tussen:-

ROBERT OOSTUIZENApplikant

en

JACOBUS LOMBARDRespondent

CORAM: VAN ZYL, R

GELEWER OP: 4 FEBRUARIE 2013

- [1] Hierdie is 'n aansoek om uitsetting ten opsigte waarvan applikant die volgende regshulp in die kennisgewing van mosie vorder:

"1. Declaring that the Respondent's occupation of property situated at portions 1 and 2 of the Farm Weltevreden, 238, District Frankfort,

measuring, respectively, 140,4601 hectares and 56.6586 hectares, including the remaining extent of the said farm measuring 132.6931

hectares ('the property') is unlawful.

2. Evicting the Respondent, and all persons claiming occupation through or under the title of the respondent, from the property.

3. Directing the Respondent to pay the costs of this application.”

Ek verwys hierinlater na voormelde plaas as “die eiendom”.

- [2] Respondent het nie van ‘n regsverteenwoordiger se dienste gebruik gemaak nie. Hoewel die funderende aansoekstukke in Engels opgestel is, is respondent se opponerende verklaring, welke deur homself opgestel is, in Afrikaans. Respondent het dan ook in persoon verskyn ten tyde van die aanhoor van die onderhawige aansoek. Daartydens was dit duidelik dat Afrikaans sy eerste taal is. Gegewe die verreikende effek van die regshulp wat hierin gevorder word en die gevolgtrekkings waartoe ek hierin gaan kom, meen ek dit is doelmatig om hierdie uitspraak in Afrikaans te doen ten einde respondent te akkommodeer en die inhoud hiervan vir hom so duidelik moontlik verstaanbaar te maak.
- [3] Op 31 Mei 2012 en onder aansoeknommer 1007/2012 is verlof aan applikant verleen om die tersaaklike Kennisgewing in terme van Artikel 4(2) van die Wet op die Voorkoming van Onwettige Uitsetting en Onregmatige Besetting van Grond, 19 van 1998 (hierinlater na verwys as “die Wet”), te beteken op respondent en Mafube Plaaslike Munisipaliteit en is ook gelas op welke wyse die betekening moet geskied. Sodanige betekening het toe op 20 Junie 2012 geskied.
- [4] Daarop was die aansoek ter rolle geplaas vir 16 Augustus 2012, synde nie minder as veertien dae na betekening van die kennisgewing en die hofbevel nie. Op gemelde datum is die aansoek by ooreenkoms tussen die partye uitgestel met lasgewings ten opsigte van die liassering van opponerende en repliserende verklarings, welke verklarings toe inderdaad aldus geliasseer is.

APPLIKANT SE SAAK:

- [5] Applikant se aansoek, soos vervat in die funderende verklaring, berus hoofsaaklik op die volgende bewerings en gronde:

5.1. Op 4 Desember 2007 het applikant en respondent ‘n skriftelike koop-ooreenkoms gesluit in terme waarvan applikant die eiendom vanaf respondent aangekoop het. Voortspruitend daaruit het applikant die ooreengekome koopsom van R950 000-00 aan respondent oorbetaal en okkupasie van die eiendom geneem. Die eiendom is ook dien-ooreenkomstig in applikant se naam geregistreer en is applikant derhalwe die eienaar van die eiendom.

5.2. Tesame met voormelde koop-ooreenkoms, het applikant en respondent op 4 Desember 2007 ook ‘n skriftelike opsiekontrak gesluit in terme waarvan applikant aan respondent die reg en opsie verleen het om die eiendom vanaf applikant terug te koop op die terme en voorwaardes uiteengesit in die opsiekontrak, ‘n afskrif van welke kontrak aangeheg is tot die funderende verklaring as Aanhangsel “FA3”. Paragraaf 1 van die opsiekontrak bepaal as volg:

“Lombard shall be entitled to exercise this option at any time within a period of 3 (three) years from date of this option, and if so exercised, this option must be exercised in writing addressed to Oosthuizen within such 3 (three) year period.”

5.3. Op 2 Desember 2011 het applikant se prokureur van eerste instansie 'n e-pos vanaf 'n prokureur wie op daardie stadium namens respondent opgetree het, ontvang. Die inhoudelike van hierdie e-pos het as volg gelees:

"We've received instruction to confirm that our client has been granted an option to purchase the Farm Weltevreden back from your client and that such option was extended until the 7th of December 2011.

Our client hereby give written notice that he wants to take up this option and purchase the property back from Mr Oosthuizen in terms of the option agreement."

5.4. Op 12 Desember 2011 het applikant se prokureur 'n skrywe gerig aan voormelde prokureur van respondent, 'n afskrif waarvan aangeheg is tot die funderende verklaring as Aanhangsel "FA6", en wat met verwysing na bogemelde e-pos as volg vermeld:

"1. Our client granted your client an option in writing dated the 4th December 2007 to purchase Portion 1, Portion 2 and RE of the Farms

Weltevreden which option your client was entitled to exercise at any time within the period of three years from the date of the said option.

2. Your client failed to exercise in writing such option.
3. We confirm your telephonic advises to Mr E Gaibee of our offices that your client now contends that he has a further oral option to be exercised by no later than the 7th day of December 2011, which we confirm is false and unfounded. Furthermore, suh option is invalid as same is not placed in writing.
4. We have been recently advised by Mr A Tonkin, a prospective purchaser of the above farms that your client informed Mr Tonkin that he would not vacate such farms as he has 'a life long usufruct' and use thereover.
5. Your client is in unlawful occupation of the said farms and we require your client to furnish us with a written undertaking by no later than the close of business on Thursday, 15th December 2011, that your client shall vacate the said farms on or before 15 January 2012, failing which we have been instructed to apply to Court for the ejectment of your client and to seek an appropriate costs order.
6. We await your urgent response per return."

Tot op datum het applikant geen antwoord op laasgenoemde skrywe ontvang nie en okkupeer respondent steeds die eiendom.

5.5. Aangesien respondent nie die opsie van 4 Desember 2007 behoorlik en tydig uitgeoefen het nie, maar ten spyte daarvan steeds die eiendom okkupeer, is respondent in onregmatige okkupasie van die eiendom.

RESPONDENT SE VERWEER:

[6] Respondent het in sy opponerende verklaring die volgende aspekte geopper:

6.1 Respondent ontken nie dat applikant die eiendom gekoop het vanaf applikant nie, maar wys daarop dat dit gedoen was om 'n eksekusieveiling daarvan te stop, klaarblyklik voortspruitend daaruit dat respondent geld oorverskuldig was aan Eerste Nasionale Bank, wie 'n verband oor die plaas gehad het.

6.2 Die bedoeling van voormelde transaksie was om te verhoed dat respondent die eiendom verloor. Daar was ook tussen applikant en respondent ooreengekom dat respondent die plaas Nooitgedacht sal verkoop ten einde die eiendom te kan terugkoop.

6.3 Respondent beweer dat applikant op 31 Desember 2010 aan hom mondelinge uitstel verleen het ten opsigte van die tydperk waarbinne hy die eiendom kon terugkoop deur voor getuies te sê dat hy "nie nou haastig (is) vir Weltevrede nie, en hy gee my uitstel". Respondent maak ook die bewering dat "as die skriftelike opsie verval het, dan bly mondelings staande".

6.4 Volgens respondent het applikant ook aan hom gesê dat hy die plaas moes bestuur en voortgaan met die boerdery-aktiwiteite.

6.5 Respondent wys daarop dat die eiendom 'n familieplaas is wat reeds sedert ten minste 12 Augustus 1867 in die Lombard-familie is.

6.6 Respondent verwys ook na ene Mnr Kruger wat daarin belanggestel het om die plaas Nooitgedacht te koop. Applikant was betrokke by hierdie onderhandelinge, aangesien 'n gedeelte van die koopprys dan ook gebruik sou word ten einde respondent in staat te stel om weer die eiendom terug te koop. Daar was 'n goeie verhouding tussen applikant en respondent, maar het Mnr Kruger se toetrede as 'n voornemende koper die verhouding tussen respondent en applikant laat versleg en is respondent uitgesluit uit alle onderhandelings tussen applikant en Mnr Kruger.

6.7 Respondent verwys ook daarna dat die plaas Nooitgedacht 609 ("restant") verkoop is aan HJD Boerdery. Daar is ook ooreengekom dat die plaas Geluk aan hulle verkoop sou word ten einde die eiendom te kan terugkoop vanaf applikant. Respondent beweer dan dat daar vertragings teweeggebring is hieromtrent deur applikant en sy prokureur van eerste instansie, wat skade en finansiële verliese vir respondent tot gevolg gehad het.

6.8 Respondent verwys ook na afgehandelde hofsake wat 'n agtergrond tot sekere van hierdie dispute kan verskaf, welke hofsake hy beweer nie regverdig en billik was nie.

6.9 Laastens beweer hy dan dat hy net sy grond wil beskerm en wil terugkoop.

6.10 In twee beëdigde verklarings wat aangeheg is tot die opponerende verklaring, synde van ene SEM Lombard en ene CL de Jager, beweer die deponente dat hulle teenwoordig was op 31 Desember 2010 toe die mondelinge mededeling met betrekking tot die uitstel van die terugkoop van die eiendom deur applikant aan respondent gemaak was. In die verband lees paragraaf 3 van elkeen van hierdie (identiese) beëdigde verklarings as volg:

“Hy het voor my aan Mnr J Lombard gesê, rakende die plaas Weltevrede, dat hy wat Mnr J Lombard is nie bekommerd moet wees nie, hy wat Mnr RN Oosthuizen is het met sy vrou gepraat en saam besluit om Mnr J Lombard te help om op die been te kom. Verder dat Mnr J Lombard nie nou bekommerd hoef te wees oor die terugkoop van die plaas Weltevrede nie, aangesien hy nie nou die geld nodig het nie. Toe sê Mnr J Lombard: ‘Wat van die terme van die verkoop-ooreenkoms?’ Mnr RN Oosthuizen het geantwoord: ‘Alhoewel die termyn van die verkoop-ooreenkoms verstreke is, sal hy Mnr J Lombard verder uitstel gee om die grond terug te koop, omrede hy nie nou die geld nodig het nie.’ Mnr J Lombard het Mnr RN Oosthuizen se uitstel met dank aanvaar.”

REPLISERENDE VERKLARING:

[7] Applikant het ‘n repliserende verklaring geliasseer waarin hy met die tersaaklike bewerings in die opponerende verklaring handel. Verder is daar ook in hierdie verklaring versoek dat sekere gedeeltes van respondent se opponerende verklaring geskrap word op die basis dat dit irrelevant en/of kwelsugtig en/of hoorsê is. Vanweë die gevolgtrekkings waartoe ek hierin gaan kom, meen ek nie dit is nodig om met al die bewerings in die repliserende verklaring te handel nie. Verdermeer en hoewel sekere van die bewerings in respondent se opponerende verklaring wel geskrap kan word op die basis soos deur applikant versoek, ag ek dit onnodig om dit in hierdie geval te doen alwaar respondent in persoon optree en die bewerings in ieder geval, na my mening, nie applikant se saak benadeel nie. Ek verwys vervolgens na enkele tersaaklike bewerings in applikant se repliserende verklaring:

7.1 Applikant ontken dat hy enige mondelinge uitstel of opsie aan respondent verleen het, soos deur respondent beweer. Hy vermeld voorts dat selfs indien daar so ‘n mondelinge ooreenkoms gesluit was, dit in ieder geval onafdwingbaar is in die lig van die terme van die skriftelike opsiekontrak.

7.2 Volgens applikant het hy respondent toegelaat om vir die eerste seisoen nadat die eiendom op applikant se naam geregistreer was, op die eiendom aan te bly. Daarna was respondent egter in onregmatige okkupasie daarvan en het hy geweier om enige huurgeld te betaal. Applikant beweer voorts dat respondent nooit enige boerdery-aktiwiteite op die eiendom bedryf het nie.

7.3 Op 1 April 2011 het applikant se prokureur van eerste instansie ‘n skrywe namens applikant aan respondent se destydse prokureur gerig, ‘n afskrif waarvan aangeheg is tot die repliserende verklaring as Aanhangsel “RA1”. Paragraaf 9 daarvan lees as volg:

“Entirely without admission of liability and without prejudice to our client’s rights and in view of the family relationship which our client enjoys with your client, our client is prepared to give your client a final opportunity to repurchase such farm and in this regard extends the aforesaid option for a period of twenty-one (21) days from date hereof on the terms contained in such option and subject to the further term that if your client exercises the option he shall deliver to our client care of our offices and irrevocable banker’s guarantee in a form acceptable to our client for payment of the purchase price expressed to be payable on registration of transfer of the said farm into your client’s name, which guarantee shall be furnished within twenty-one (21) days of date of acceptance of the option failing which the option shall lapse and be of no force and effect. Furthermore your client shall be liable to pay

all the costs of transfer, payable on demand. We are instructed to record that should your client not exercise such extended option by such date, our client will exercise all his rights as owner thereof including his right to elect to resell such farm to a third party."

7.4 Bogemelde aanbod is nie deur respondent aanvaar nie en het respondent se prokureur verdermeer op 11 Oktober 2001 'n skrywe aan applikant se prokureur van eerste instansie gerig, 'n afskrif waarvan aangeheg is as Aanhangsel "RA2" tot die repliserende verklaring. Dit lees as volg:

"Ons verwys na die bostaande aangeleentheid, asook vorige korrespondensie in hierdie aangeleentheid.

Ons bevestig hiermee dat ons kliënt tans nie meer belangstel om voort te gaan met die koop van die eiendom nie.

Ons hoop en vertrou u vind dit so in orde."

REGSBEGINSELS EN BEVINDINGS:

Formele vereistes:

- [8] Wat betref die formele en prosedurele vereistes soos vereis deur die Wet, blyk dit dat applikant voldoen het aan die bepalings van Artikel 4(2), gelees met Artikel 4(5) van die Wet en dat dit derhalwe behoorlik nagekom is. SIEN CAPE KILLARNEY PROPERTY INVESTMENTS (PTY) LTD v MAHAMBAMBA 2001 (4) SA 1222 (SCA) op p. 1227 F – J, par [11] en [12].

Onregmatige okkupeerder:

- [9] Dit is gemeensaak dat applikant tans die geregistreerde eienaar van die eiendom is en was hy derhalwe geregtig om die onderhawige aansoek te loods ooreenkomstig Artikel 4 van die Wet. Die volgende aspek wat dus oorweeg en beslis moet word, is of respondent 'n onregmatige okkupeerder is soos bedoel in die Wet. Die tersaaklike gedeelte van die omskrywing van "onregmatige okkupeerder" soos dit voorkom in die Wet, lees as volg:

"'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...."

(a) Toestemming:

- [10] Wat betref uitdruklike of stilswyende toestemming soos waarna bogemelde omskrywing verwys, blyk dit dat respondent aanvanklik wel met applikant se toestemming die eiendom okkupeer het. Ek meen dit is onnodig om te bevind of sodanige toestemming slegs vir een seisoen verleen is, soos deur applikant in sy repliserende verklaring beweer, en of dit vir 'n langer tydperk of selfs vir 'n onbepaalde tydperk was, soos dit blyk indirek gepoog word om deur respondent beweer te word. Wat wel relevant is, is dat enige toestemming van applikant wat daar wel bestaan het, by wyse van die skrywe deur applikant se prokureur van eerste instansie van 12 Desember 2011, uitdruklik teruggetrek is deurdat respondent se prokureur in daardie skrywe meegedeel is dat respondent in onregmatige okkupasie van die

eiendom is en dat versoek word dat respondent die eiendom verlaat, by gebrek waaraan 'n aansoek om uitsetting geloods sal word.

(b) Habitatio:

- [11] Soos tereg deur Mnr Pienaar, namens applikant, in sy betoogshoofde uitgewys, indien en insoverre respondent poog te beweer dat hy in terme van 'n mondelinge ooreenkoms geregtig is op die habitatio van die eiendom, sodanige ooreenkoms van nul en gener waarde en sonder regs krag is, aangesien dit in skrif moet wees en moet voldoen aan die bepalings van die Wet op die Vervreemding van Grond, No. 68 van 1981. SIEN JANSE VAN RENSBURG AND ANOTHER v KOEKEMOER AND OTHERS 2011 (1) SA 118 (GSJ).

(c) Opsie:

- [12] Wat die opsiekontrak betref, is dit onderteken op 4 Desember 2007 en moes die opsie uitgeoefen word binne 'n tydperk van drie jaar vanaf die datum van die opsie. Indien respondent dus die opsie regsgeldiglik wou uitoefen, moes hy dit doen voor of op 4 Desember 2010. Na 4 Desember 2010 het die opsie verval en kon dit derhalwe nie meer deur respondent uitgeoefen word nie. In CHRISTIE'S THE LAW OF CONTRACT IN SOUTH AFRICA, RH Christie en GB Bradfield, 6de Uitgawe, op p. 59 is dit as volg gestel:

"An option given for a fixed period may not be withdrawn by the grantor, and the offer is open for acceptance or rejection by the option-holder at any time during the fixed period, but may not be accepted after the fixed period has elapsed unless it can be shown that the grantor has waived the limitation of time..."

- [13] Wat betref die beweerde verlenging van die drie jaar tydperk deur middel van die beweerde mondelinge mededeling deur applikant aan respondent op 31 Desember 2010, word hierdie mededeling deur applikant ontken. Hoe dit ook al sy, selfs indien aanvaar sou word dat daardie mededeling wel gemaak was, het dit geen regsgeldige krag of effek nie, vanweë die volgende redes:

13.1 Dit is gemaak op 'n datum nadat die opsiekontrak reeds verval het. Daar was dus geen kontrak meer in esse tussen die partye ten opsigte waarvan enige tydperk verleng kon word nie.

13.2 Dit blyk respondent se saak te wees dat sodanige beweerde mondelinge verlenging van die tydperk 'n afstanddoening daargestel het deur applikant om te steun op die ooreengekome drie jaar tydperk. Klousule 4.2 van die opsiekontrak bepaal egter spesifiek dat geen sodanige tegemoetkoming geag kan of sal word 'n afstanddoening deur applikant te wees nie, deurdat dit as volg lees:

"Any latitude or extension of time which may be allowed by the Seller to the Purchaser in respect of any payment provided for herein, or any matter or thing which the Purchaser is bound to perform or observe in terms hereof, shall not, in any circumstances, be deemed to be a waiver of the Seller's rights at any time to require strict and punctual compliance with each and every provision or term of this agreement."

13.3 Respondent het in sy opponerende verklaring beweer dat applikant klaarblyklik sou gesê het indien die skriftelike opsie verval het, die mondelinge ooreenkoms met betrekking tot die uitstel om die eiendom aan te koop, steeds staan. Volgens die beëdigde verklarings wat daartoe aangeheg is, waarna ek reeds verwys het, is daar beweer dat applikant onder andere sou gesê het dat hy aan respondent “verder uitstel gee om die grond te koop”. Sodanige mondelinge opsie wat na bewering deur applikant aan respondent gegee is, is in ieder geval nie geldig en afdwingbaar nie. Sodanige opsie of aanbod om te verkoop moet, waar dit handel met die verkoop van onroerende eiendom, steeds in skrif wees soos vereis deur Artikel 21 van die Wet op Vervreemding van Grond, No. 68 van 1981. Sien *HIRSCHOWITZ v MOOLMAN AND OTHERS* 1985 (3) SA 739 (AD) op 767 F. Sien ook *THE PRINCIPLES OF THE LAW OF CONTRACT*, 6de Uitgawe, AJ Kerr op p. 83.

- [14] Selfs indien my voormelde bevindings verkeerd sou wees en daar aanvaar sou word dat die oorspronklike opsiekontrak nie verval het nie en dat daar ‘n geldige verlenging van die tydperk waarbinne dit aanvaar kon word geskied het, het respondent se prokureur in ieder geval namens respondent die keuse of eleksie uitgeoefen om nie die opsie te aanvaar nie en om nie die eiendom aan te koop nie, welke geskied het by wyse van die skrywe van 11 Oktober 2011, aangeheg as Aanhangsel “RA2” tot die repliserende verklaring. Wanneer die houer van ‘n opsie die uitdruklike keuse uitoefen om die opsie nie te aanvaar nie, kom die opsie insgelyks tot ‘n einde en verval dus op daardie stadium.
- [15] Gevolglik is ek van mening dat daar geen regsgeldige basis voortspruitend uit enige opsie-ooreenkoms bestaan waarop respondent kan steun as verweer teen die bewering dat sy okkupasie van die eiendom onregmatig is nie.
- [16] Respondent het ten tyde van die aanhoor van die aansoek in sy mondelinge betoog beklemtoon dat die eiendom ‘n familieplaas is en hoeveel geslagte dit al in hulle familie is. Soos ook reeds vermeld in die opponerende verklaring, het hy verwys na ander hofsake waarin hy betrokke was en wat hy meen onregverdig en onbillik was, welke ook bygedra het tot die feit dat hy nog nie die eiendom kon terugkoop nie. Hy het beklemtoon dat hy bloot poog om die eiendom as familieplaas te red en dat hy verdere tyd nodig het ten einde in die posisie te wees om die eiendom terug te koop.
- [17] Hoewel ‘n mens by die aanhoor van die pleidooi van respondent simpatie en empatie met hom het vir die situasie waarin hy hom bevind, stel die feite en omstandighede deur hom in sy opponerende verklaring geopper en wat hy ook aan my voorgehou in die Hof tydens sy betoog, nie ‘n regsgeldige basis daar vir ‘n bevinding dat hy ‘n regmatige okkupeerder is nie. Die feit is dat applikant tans die geregistreerde eienaar van die eiendom is en in die afwesigheid van enige bestaande geldige opsie-ooreenkoms in terme waarvan respondent die reg het om die eiendom by applikant terug te koop, is applikant nie meer verplig om die eiendom aan respondent te verkoop nie. Dit is duidelik dat applikant nie meer voornemens is om die eiendom aan respondent te verkoop nie en dat applikant uitdruklik aan respondent kennis gegee het dat hy die eiendom moet ontruim, welke respondent versuim het om te doen.

- [18] Gevolglik moet ek met Mnr Pienaar se betoog saamstem dat respondent tans 'n onregmatige okkupeerder van die eiendom is.

Regverdig en billik:

- [19] Dit moet gevolglik nou beslis word of dit regverdig en billik is om 'n uitsettingsbevel te verleen. In die verband bepaal Artikel 4(7) van die Wet as volg:

“Indien ‘n onregmatige okkupeerder die betrokke grond vir meer as ses maande beset het op die tydstip wanneer verrigtinge ingestel word, kan ‘n Hof ‘n bevel vir uitsetting verleen as dit van mening is dat dit regverdig en billik is na oorweging van alle tersaaklike omstandighede, met inbegrip van, behalwe waar die grond in eksekusie verkoop word kragtens ‘n verband, of grond beskikbaar gestel kan word deur ‘n munisipaliteit of ander staatsorgaan of ander grondeienaar vir die hervestiging van die onregmatige okkupeerder, en met in begrip van die regte en behoeftes van bejaardes, kinders, gestremde persone en huishoudings waarvan ‘n vrou die hoof is.”

By die vasstelling van voormelde tydperk, word die tydperk van okkupasie bereken vanaf die datum wat dit onregmatig geword het. SIEN NDLOVU v NGCOBO; BEKKER AND ANOTHER v JIKA 2003 (1) SA 113 (SCA) op 123 H – I.

- [21] By die vasstelling van die vraag of dit regverdig en billik is, is die “tersaaklike omstandighede” wat oorweeg moet word uiteraard dit wat in Artikel 4(7) self uiteengesit is, maar sluit dit ook alle relevante omstandighede in. In ERASMUS SUPERIOR COURT PRACTICE, DE van Loggerenberg et al op p. B1-58E tot B1-58F, voetnoot 9, is dit onder andere as volg verwoord, met verwysing na tersaaklike gesag:

“To qualify as relevant the circumstances must be legally relevant.... The Court must exercise a judicial discretion which obliges the Court to strike a balance between the proprietary rights of the owner and the basic human rights of the occupier.... The evidential burden is on the unlawful occupier to demonstrate the existence of circumstances meriting the limitation of the owner’s right to possession. It is, however, inappropriate to fix an ultimate burden of proof on either side....”

- [22] Die aard van die diskresie wat 'n Hof in so 'n geval moet uitoefen, is as volg deur Harms AR in die NDLOVU-uitspraak, supra, paragraaf 18 beskryf:

“The Court, in determining whether or not to grant an order or in determining the date on which the property has to be vacated, has to exercise a discretion based upon what is just and equitable. The discretion is one in the wide and not narrow sense.... A Court of first instance, consequently, does not have a free hand to do whatever it wishes to do...”

- [23] Gegewe die bevindings wat ek reeds hierin gemaak het, moet dit aanvaar word dat respondent langer as ses maande in onregmatige okkupasie van die eiendom is. Artikel 7(4) van die Wet is dus inderdaad van toepassing. Soos reeds vermeld, het respondent in sy opponerende verklaring uiteengesit hoeveel geslagte die eiendom al in sy familie is. Vanweë die feit dat ek verplig is om my diskresie uit te oefen gebaseer op alle tersaaklike omstandighede, het ek dit nodig geag om ten tyde van die aanhoor van die aansoek sekere inligting vanaf respondent te bekom wat na my mening noodsaaklik was, maar wat nie deur

hom in sy opponerende verklaring vermeld is nie. Uit hierdie inligting het dit geblyk dat respondent en sy vrou in die huis op die eiendom woonagtig is en dat hulle twee kinders het, 9 jaar en 4 jaar oud, onderskeidelik. Hoewel respondent op die eiendom grootgeword het, het hy dit in 1994 vanaf sy vader oorgeneem en is hy en sy gesin sedertdien daar woonagtig. Volgens respondent bedryf hy 'n gemengde boerdery, hoewel dit deur applikant in paragraaf 10.1 van die repliserende verklaring beweer word dat respondent nog nooit boerdery bedrywigheide op die eiendom verrig het nie. Soos deur applikant beweer, het respondent bevestig dat hy nie enige huurgeld ten opsigte van die eiendom betaal nie, maar het hy aangedui dat hy wel instandhouding verrig in die plek van die betaling van huurgeld. Respondent is ook die eienaar van twee ander plase in die onmiddellike omgewing, welke hy aan derde partye verhuur vir aanteelt om die helfte.

- [24] Wat betref moontlike alternatiewe plek van verblyf vir respondent en sy gesin, het Mnr Pienaar ten tyde van sy argument tereg daarop gewys dat hoewel respondent breedvoerig gehandel het met hoe lank die eiendom reeds familie-eiendom is en hoe lank hyself reeds daar woonagtig is, het hy nêrens beweer dat hy en sy gesin geen alternatiewe heenkome het wat verblyf of bewoning betref nie. Wat egter wel duidelik vasstaan, is dat respondent die eienaar van twee ander plase in die onmiddellik omgewing van die eiendom. Dit blyk nie uit respondent se stukke of daar 'n huis op enige van hierdie ander plase gebou of beskikbaar is nie, maar blyk dit dus dat daar ten minste wel ander grond beskikbaar is waar respondent hom en sy gesin kan hervestig.
- [25] Gegewe dat respondent en sy gesin reeds sedert 1994 in die huis op die eiendom woonagtig is, neem ek wel in ag dat dit dus 'n lang tydperk daarstel. Wanneer daar egter gelet word op die omstandighede waaronder respondent 'n onregmatige okkupeerder geword het, meen ek dat dit die lang tydperk waartydens hy en sy gesin reeds op die eiendom woonagtig is, tot 'n groot mate temper. In die verband blyk dit dat die verkoop van die eiendom deur respondent aan applikant daaruit voortgespruit het dat Eerste Nasionale Bank, wie 'n verbandhouer oor die eiendom was, vonnis teen respondent verkry het, die eiendom in eksekusie wou verkoop het en applikant toe die eiendom gekoop het in 'n poging om dit te laat behoue bly vir respondent; vandaar dan ook die opsie aan respondent om die eiendom terug te koop. Gegewe die datum van die koopkontrak en die opsiekontrak, synde 4 Desember 2007, blyk dit dus dat indien applikant nie tot respondent se redding gekom het op daardie stadium nie, respondent in ieder geval toe reeds die eiendom sou verloor het. Dit is dus direk te danke aan applikant se optrede dat respondent die addisionele tydperk sedert Desember 2007 tot en met datum steeds op die eiendom kon aanbly saam met sy gesin.
- [26] Dit is ook insiggewend dat respondent nie enige huurgeld ten opsigte van die eiendom betaal nie en ook nie aangebied het om voortaan enige huur te betaal nie. Hoewel ek aanvaar dat die instandhouding wat hy intussen ten opsigte van die eiendom en die verbeterings daarop gedoen het, wel vir hom 'n finansiële uitleg behels het wat uiteraard ook tot applikant se voordeel as eienaar gestrek het, is dit terselfdertyd so dat hy nie net die voordeel van die bewoning van die huis op die eiendom het nie, maar op sy eie weergawe,

ook 'n inkomste genereer uit die boerdery wat hy daarop bedryf. Onder sodanige omstandighede sou 'n mens verwag dat hy ten minste bereid sou wees om vir hierdie voordele ook 'n bedrag huurgeld aan applikant te betaal.

- [27] Applikant het as grondeienaar die Hof genader vir die uitsetting van respondent onder omstandighede waar applikant die eiendom reeds in Desember 2007 gekoop het, maar tot op datum nog geen nut daaruit kon put nie en dit sonder dat daar eers huurgeld aan hom betaal word ten opsigte van die eiendom. Gevolglik is die volgende passasie met betrekking tot die Wet in *WORMALD N.O. AND OTHERS v KAMBULE* 2006 (3) SA 562 (SCA) op 569 F – G na my mening relevant om in gedagte te hou in die onderhawige omstandighede:

“It must be borne in mind that the effect of PIE is not to expropriate the land owner and that it cannot be used to expropriate someone indirectly. The land owner retains the protection against arbitrary deprivation of property under s 25 of the Bill of Rights. PIE serves merely to delay or suspend the exercise of the land owner’s full proprietary rights until a determination has been made whether it is just and equitable to evict the unlawful occupier and under what conditions.”

- [28] Derhalwe is ek met inagneming van al die tersaaklike omstandighede van mening dat dit regverdig en billik is dat 'n bevel van uitsetting wel verleen word.

Datum van Uitsetting:

- [29] Gevolglik moet 'n datum bepaal word waarop respondent en sy gesin en ander persone wat nie deur applikant gemagtig is om op die eiendom te wees nie, die eiendom moet verlaat. Vir doeleindes hiervan moet die bepalinge van Artikel 4(8) en 4(9) van die Wet oorweeg word, wat as volg bepaal:

“(8) Indien die Hof oortuig is dat daar aan al die vereistes van hierdie artikel voldoen is en dat geen geldige verweer deur die onregmatige okkupeerder geopper is nie, verleen die Hof 'n bevel vir die uitsetting van die onregmatige okkupeerder en moet die Hof –

die datum waarop die onregmatige okkupeerder die grond moet ontruim, wat regverdig en billik in die omstandighede moet wees; en

die datum waarop die uitsettingsbevel uitgevoer kan word indien die onregmatige okkupeerder nie die grond ontruim het op die datum in paragraaf (a) beoog nie,

bepaal.

- (9) By die bepaling van wat 'n regverdige en billike datum beoog in subartikel (8) is, moet die Hof alle relevante faktore in ag neem, met inbegrip van die tydperk wat die onregmatige okkupeerder en sy/haar familie die betrokke grond beset het.”

- [30] Soos reeds vermeld, is respondent en sy gesin sedert 1994 op die eiendom woonagtig. Hoewel applikant in paragraaf 10.1 van die repliserende verklaring vermeld dat hy respondent slegs toestemming gegee het om vir die eerste seisoen nadat die eiendom in applikant se naam geregistreer is op die eiendom aan te bly, meen ek dat dit uit die totaliteit

van die feite en omstandighede blyk dat applikant waarskynlik ten minste stilswyende toestemming aan respondent verleen het om die eiendom te bewoon en te okkupeer, welke toestemming uitdruklik beeindig is met die skrywe van 12 Desember 2011, Aanhangsel "FA6" tot die funderende verklaring. Dit beteken dat aanvaar moet word dat respondent met applikant se toestemming en goedkeuring sedert Desember 2007 tot en met Desember 2011 op die eiendom woonagtig is. Ek het kennis geneem daarvan dat dit uit die stukke blyk dat daar wel 'n familieverbintenis tussen applikant en respondent is. Ek aanvaar dus dat voormelde situasie, synde respondent se aanbly op die eiendom nadat dit reeds aan applikant verkoop was, waarskynlik geheers het as gevolg van 'n welwillendheidsgebaar vanaf applikant jeens respondent. Dit het egter tot gevolg dat applikant nie nou na hierdie lang tydperk en nadat respondent en sy gesin uiteraard baie goed gevestig is op die eiendom, kan verwag dat respondent en sy gesin, by wyse van spreke, oornag die eiendom moet ontruim nie.

- [31] Verdermeer neem ek ook in ag dat dit uiteraard 'n baie meer omvangryke proses is om 'n plaas te ontruim as wat dit byvoorbeeld sou wees om 'n woonstel te ontruim. Daar moet dus aan respondent 'n redelike en billike geleentheid gegee word om dit te kan doen.
- [32] Terselfdertyd is dit egter ook so dat respondent reeds sedert ongeveer Maart 2012 kennis dra van die onderhawige aansoek en daarna weer gedurende Junie 2012 verder kennis geneem het van die aansoek nadat die kennisgewing in terme van Artikel 4(2) van die Wet op respondent beteken is. Hoewel respondent moontlik nie voorsien het dat hy nie gaan suksesvol wees met sy opponering van die aansoek nie, het hy steeds intussen geleentheid gehad om voorlopig te begin uitkyk vir ander verblyf en/of ander reëlins daaromtrent.
- [33] In die lig van al die tersaaklike omstandighede meen ek dus dat dit regverdig en billik is dat respondent en sy gesin en alle ander persone wat op die eiendom teenwoordig is deur middel van respondent en/of met respondent se toestemming, die eiendom moet ontruim ten laatste op Vrydag 31 Mei 2013.

Volledigheidshalwe moet vermeld word dat aangesien ek nie oor volledige inligting beskik oor wie almal moontlik op die eiendom teenwoordig is nie, die moontlikheid nie uitgesluit kan word dat daar moontlik plaasarbeiders en/of ander persone is wat op 'n ander regsgeldige basis geregtig is om op die eiendom te wees en dit selfs moontlik te bewoon nie. Sulke persone kan nie deur die onderhawige hofbevel se werking getref word nie en daarom is ek voornemens om vir sodanige moontlike omstandighede in die hofbevel voorsiening te maak.

KOSTE:

- [34] Wat die koste betref, is daar na my mening geen rede waarom koste nie die uitslag van die aansoek moet volg nie. Dit blyk uit die totaliteit van die aansoekstukke, tesame met die aanhangsels daartoe, dat applikant op meerdere wyses in die verlede al gepoog het om respondent direk of indirek finansiële behulpsaam te wees, wat ook die geval was toe applikant gedurende 2007 die eiendom vanaf respondent gekoop het. Alwaar applikant besluit het dat hy sy regte as grondeienaar wil uitoefen en respondent geen geldige regsstatus

het op grond waarvan hy as 'n regmatige okkupeerder van die grond kan kwalifiseer nie, moet respondent ongelukkig die gevolge dra daarvan dat hy desnieteenstaande nie vrywilliglik die eiendom wou ontruim nie.

[35] Gevolglik word die volgende bevele gemaak:

Dit word verklaar dat respondent se okkupasie van die eiendom bekend as Deel 1 en 2 van die plaas Weltevreden 238, Distrik Frankfort, grootte 140,4601 hektaar en 56,6586 hektaar onderskeidelik, insluitende die Restant Gedeelte van die vermelde plaas, grootte 132,6931 hektaar ("die eiendom"), onregmatig is.

Respondent, sowel as alle ander persone wat deur middel van respondent en/of met respondent se toestemming die eiendom bewoon of andersins okkupeer en wie nie 'n ander regmatige en regsgeldige reg het om op die eiendom teenwoordig te wees nie, word gelas om die eiendom te ontruim voor of op 31 Mei 2013.

Respondent word gelas om die koste van die aansoek te betaal.

C VAN ZYL, R

Namens die Applikant: Adv CD Pienaar

In opdrag van:

Lovius Block Prokureurs

BLOEMFONTEIN

Namens die Respondent: In persoon

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/2013/4.html>

CASE PAGE <https://chat.esheria.ai/case-law/south-africa/oosthuizen-v-lombard-unknown-topic-afshc-2013>

Prepared on 13 October 2026 · Esheria