

**DIE AFWEGING VAN BELANGE VAN  
GRONDEIENAARS EN PLAKKERS**

**JAH May  
2004**

## **DIE AFWEGING VAN BELANGE VAN GRONDEIENAARS EN PLAKKERS**

Skripsie aangebied ter gedeeltelike nakoming van die vereistes vir  
die graad

Magister Legum in Boedelreg

aan die Potchefstroomse Universiteit vir Christelike Hoër Onderwys  
nadat die volgende modules suksesvol afgehandel is:

- \* LLMB874 Belastingreg
- \* LLMB875 Boedelbeplanning
- \* LLMB876 Sakereg en Eiendomswetgewing
- \* LLMB877 Huweliksgoederereg
- \* LLMB878 Erfreg

**JAH May**

10440704

**Vakkode: LLMB 873**

**Studieleier: Prof GJ Pienaar**

**Januarie 2004**

## **Bedankings**

Ek bedank graag die volgende persone vir hul bystand ter voltooiing van hierdie skripsie en verder ook ter voldoening van die ander graadvereistes en spesifiek die slaag van die verskillende eksamenvraestelle.

My vrou, Mari en my twee seuns, Hugo en Riaan vir hul ongelooflike bystand en ondersteuning en veral begrip vir 'n man en pa wat dikwels nie met hulle tyd kon spandeer nie aangesien daar altyd druk was om aan sekere van die graadvereistes te voldoen. Saam met die druk program van 'n private prokureurspraktyk het dit dikwels maar moeilik gegaan om by alles uit te kom en het hulle meesal aan die kortste ent getrek.

Aan professor Gerrit Pienaar vir sy leiding by die skryf van hierdie skripsie.

Aan Huibré Lamprecht en Gerrie Alberts, my medestudente wat my altyd aangespoor het en bystand verleen het waar hulle kon.

Aan my kollega en medestudent Jan Lubbe vir sy ongelooflike ondersteuning en belangstelling en bereidwilligheid om my, ten spyte van sy eie uiters druk program, altyd by te staan en te ondersteun.

Aan Mev Doepie de Jongh van die Regsfakulteit vir haar taalkundige versorging van die skripsie en haar wakende oog ter versekering dat daar aan die stylvereistes van die Regsfakulteit voldoen word.

Aan ons Hemelse Vader van wie ons al ons krag ontvang.

André May

## **The balancing of the rights of property owners and squatters**

***Bill of Rights - fundamental rights - property clause - common law protection for property rights - statutory developments - unlawful occupier - respect, protect, promote and fulfil fundamental rights***

The purpose of this dissertation is to investigate the development of the notion of property concept since the promulgation of the *Constitution of South Africa* 108 of 1996 with special reference to the influence of statutory developments and especially the influence of *Prevention of Illegal Eviction from and Unlawful Occupation of Land Act* 19 of 1998.

In the preamble to the *Constitution* it is made very clear that the injustices of the past are recognised and that it is endeavoured to rectify the division of the past and that all efforts are to be made to build a future that is characterised for the acknowledgement of human rights, democracy, equality and peaceful co-existence.

In the Bill of Rights the right to property is acknowledged as a fundamental right and is it also mentioned that the state must respect, protect, promote and fulfil the rights in the Bill of Rights. Before the Constitution common law protection for ownership was well established, but no statutory protection for ownership existed. The effect of the property clause (section 25) of the *Constitution* was that not only ownership, but also other rights to property protected. The property clause prescribes that no one may be deprived of his property, except in terms of law of general application, and no law may permit arbitrary deprivation of property.

No fundamental right is absolute with the effect that conflict may arise between the different clauses of the Bill of Rights. A typical example may be where the rights of an owner of immovable come into conflict with another person's right to housing. It must, however, always be borne in mind that no fundamental right is absolute that it is possible, under certain circumstances, to limit a fundamental right. This limitation may also occur in the case of property rights.

Certain statutory developments took place since the promulgation of the Constitution. The most important of these developments is of course the *Prevention of Illegal Eviction from and Unlawful Occupation of Land Act* 19 of 1998. In terms of this Act it

is required that certain formalities are to be fulfilled before an unlawful occupier may be evicted from property. The relevant part of the Act is the definition of an illegal occupier. Despite the fact that it was decided in several court cases that an illegal occupier does not include a person who previously had permission to occupy the property, it was decided by the Supreme Court of Appeal in *Ndlovu v Ngcobo : Bekker v Jika* that the act is applicable to such occupiers and specifically to lessees who's lease agreements have expired or a mortgagor who's mortgage has been foreclosed and who now refuses to vacate the property in question.

The key findings are that the property concept has developed drastically since the *Constitution*. In regard to statutory development the most important development was the *Prevention of Illegal Eviction from and Unlawful Occupation of Land Act* which was found to be applicable to all unlawful occupiers of property, regardless of the fact that the occupiers may previously have occupied the property lawfully. The *Legal Amendment Bill* is to rectify this in order to ensure that the *Prevention of Illegal Eviction from and Unlawful Occupation of Land Act* will no longer be applicable to such occupiers and specifically to lessees who's lease agreements have expired or mortgagors who's bond have been called up and who now refuse to vacate the property in question

This amendment will bring the (often) conflicting fundamental rights to property and housing into a greater degree of harmony, even though it will not solve all problems. It is the duty of the State to address this and all other potential conflict between different fundamental rights.

The method used in this dissertation was the analytical study of statutes, court cases and articles in legal magazines.

## INHOUDSOPGAWE

1	Inleiding.....	1
2	Noodsaaklikheid van ontwikkeling van die eiendomsbegrip.....	2
3	Die eiendomsbegrip in die <i>Interim Grondwet</i> .....	4
4	Die ontwikkeling van die eiendomsbegrip met die koms van die <i>Grondwet van die Republiek van Suid-Afrika 108 van 1996</i> .....	4
	4.1 Inleiding .....	4
	4.2 Die voorskrifte van die eiendomsklousule .....	5
	4.3 Die voorskrifte van artikel 36.....	7
5	Statutêre ontwikkeling van die eiendomsbegrip na die <i>Grondwet</i> met spesifieke klem op die <i>Wet op Huurbehuising</i> .....	7
	5.1 Algemeen .....	7
	5.2 Die Wet op Huurbehuising .....	8
6	Die <i>Wet op die Voorkoming van Onwettige Uitsetting en Onregmatige Besetting van Grond</i> .....	9
	6.1 Algemeen .....	9
	6.2 Prosedure wat gevolg moet word.....	10
7	Ontwikkeling van die eiendomsbegrip in regspraak na die koms van die <i>Grondwet</i> .....	11
8	<i>Ndlovu v Ngcobo : Bekker v Jika</i> .....	17
	8.1 Die feite en die regsvraag .....	17
	8.2 Meerderheidsuitspraak .....	18
	8.3 Minderheidsuitsprake.....	21
	8.3.1 Minderheidsuitspraak van appèlregter Olivier.....	21
	8.3.2 Minderheidsuitspraak van appèlregter Nienaber .....	25
9	Die <i>Konsep wysigingswetsontwerp op die Voorkoming van Onwettige Uitsetting en Onregmatige Besetting van Grond</i> .....	27
10	Samevatting .....	28
11	Bibliografie .....	30
	11.1 Boeke .....	30
	11.2 Tydskrifartikels.....	30
	11.3 Hofsake .....	32
	11.4 Wetgewing.....	33

## 1 Inleiding

Sedert die aanvaarding van die *Grondwet van die Republiek van Suid-Afrika* 108 van 1996<sup>1</sup> het daar wesenlike ontwikkeling van die eiendomsbegrip in die Suid-Afrikaanse reg plaas gevind. Hierdie ontwikkeling se oorsprong lê *inter alia* in die aanhef tot die *Grondwet* waar dit baie duidelik gestel word dat die ongeregtighede van die verlede erken word en dat daar gepoog word om die verdeeldhede van die verlede te oorbrug en aan 'n toekoms gebou word wat gekenmerk word deur die erkenning van menseregte, demokrasie, gelykheid en 'n vreedsame naasbestaan.

Voor die koms van die demokratiese bedeling was daar ook in Suid-Afrika geen statutêre beskerming van eiendomsreg nie, veral teen die agtergrond van die afwesigheid van 'n handves van fundamentele regte. Daar was natuurlik duidelike en sterk gemeenregtelike beskerming van eiendomsreg. Die eerste handveste van regte wat in die Westerse regsleer aanvaar is, was gebaseer op die beginsel van kapitalisme en individuele eiendomsreg is gevolglik as onaantasbaar beskou.<sup>2</sup>

Daar was geweldige teenstand teen die insluiting van die eiendomsklousule en is dit slegs na breedvoerige onderhandelinge ingesluit. Dit is dus duidelik dat die handhawing van die *status quo* nooit die bedoeling onderliggend aan die eiendomsklousule was nie.<sup>3</sup> Derhalwe beskerm die eiendomsklousule nie slegs eiendomsreg nie, maar ook ander regte in eiendom.

Die eiendomsbegrip het met die koms van die *Grondwet* 'n dramatiese verandering ondergaan, alhoewel sodanige verandering nie aanvanklik so duidelik was nie. Dit blyk nou, amper tien jaar later in die nuwe demokratiese bedeling, dat die ontwikkeling van die eiendomsbegrip nie soseer gaan oor die voorskrifte van die eiendomsklousule<sup>4</sup> nie, maar eerder oor die afwesigheid van 'n positiewe eiendomswaarborg in die *Grondwet*. Dit gaan tans nie primêr oor die beskerming van eiendomsreg nie, maar oor die afweging van verskillende regte in eiendom, waarvan eiendomsreg een is en nie noodwendig die sterkste beskerming geniet nie.

---

1 Hierna genoem die *Grondwet*.

2 Bennett *Human rights and African customary law* 142.

3 Chaskalson, Kentridge en Klaaren *Constitutional Law of SA* 31(2).

4 A 25 van die *Grondwet*.

Ten einde te poog om die ware aard van die eiendomsklousule se beskerming te bepaal, sal daar kortliks gekyk word na die posisie voor die *Grondwet* en dan veral na die ontwikkeling wat daarna plaasgevind het met spesifieke verwysing na die statutêre ontwikkeling en dan veral die invloed van die *Wet op Huurbehuising* 50 van 1999<sup>5</sup> en die *Wet op die Voorkoming van Uitsetting en Onregmatige Besetting van Grond* 19 van 1998.<sup>6</sup> Die ontwikkeling van die eiendomsbegrip deur die regspraak sal ook ondersoek word en dan sal gekyk word na die toepassing van die *Wet op die Voorkoming van Onwettige Uitsettings* in *Ndlovu v Ngcobo : Bekker v Jika*,<sup>7</sup> waarin die Hoogste Hof van Appèl dan ook finaal beslis het dat die Wet van toepassing is op alle onregmatige okkuperders en nie net op sogenaamde plakkers nie.

Verder sal daar ook aandag gegee word aan die effek van die *Konsepwysigingswetsontwerp*,<sup>8</sup> spesifiek op die begrip "onregmatige okkuperder".

## **2 Noodsaaklikheid van ontwikkeling van die eiendomsbegrip**

Gemeenregtelik was eiendomsreg die mees omvangryke reg wat enige persoon ten aansien van 'n saak kon hê. In beginsel het die Romeinse eiendomsbegrip neergekom op die absolute reg van 'n eienaar om te maak met sy saak wat hy wou: dit was die mees volledige heerskappy wat enige persoon oor 'n saak kon hê.<sup>9</sup> Die begrip van eiendomsreg het oor 'n lang tyd ontwikkeling ondergaan en het die Romeine vroeg reeds verskeie vorms van eiendomsreg geken, welke vorms gedurende die na-klassieke tyd geleidelik saamgesmelt het sodat Justinianus net een vorm van eiendomsreg geken het, wat tot inhoud gehad het dat die eiendomsreg kon strek oor

---

5 Hierna genoem die *Wet op Huurbehuising*. Hierdie Wet wat op 1 Augustus 2000 in werking getree het, het sy oorsprong in a 26 van die *Grondwet* wat bepaal dat elkeen die reg op toegang tot geskikte behuising het en dat die staat redelike wetgewende en ander maatreëls moet tref om binne sy beskikbare middele hierdie reg te verwesenlik. Aanvullend hiertoe is die vereistes dat niemand uit hulle woning gesit mag word en niemand se woning gesloop mag word sonder 'n hofbevel toegestaan na oorweging van al die tersaaklike omstandighede nie en die feit dat geen wetgewing arbitrêre uitsettings mag veroorloof

6 Hierna genoem die *Wet op die Voorkoming van Onwettige Uitsettings*.

7 2002 4 SA 384 (HHA).

8 *Konsepwysigingswetsontwerp op Onwettige Uitsetting en Onregmatige Besetting van Grond*, 2003 gepubliseer in Staatskoerant 25391 van 27 Augustus 2003. Hierna genoem die *Konsepwysigingswetsontwerp*.

9 Van Zyl *Geskiedenis en Beginsels* 127.



enige saak hoegenaamd.<sup>10</sup>

Volgens Van der Walt en Pienaar<sup>11</sup> was die eiendomsbegrip reeds voor die koms van die eiendomsklousule in die *Grondwet* in 'n ontwikkelingsproses, maar huldig hulle die siening dat die eiendomsklousule dramatiese ontwikkeling van die eiendomsbegrip behoort te stimuleer. Volgens die skrywers bestaan daar 'n algemene tendens om weg te beweeg van die tradisionele beskouing van die eiendomsbegrip deurdat daar besef moet word dat die eiendomsbegrip nie beperk kan word tot liggaamlike tasbare sake nie, en om eerder die eiendomsbegrip te sien as insluitend van verskillende regte ten opsigte van liggaamlike en onliggaamlike eiendom.

In die *Grondwet* word dit duidelik gestel dat die staat die regte in die Handves van Regte moet eerbiedig, beskerm, bevorder en verwesenlik.<sup>12</sup>

Uit 'n boedelbeplanningsoogpunt is dit baie belangrik om kennis te neem van enige ontwikkeling wat die eiendomsbegrip mag ondergaan asook die inhoud van die eiendomsklousule in die *Grondwet*, saamgelees met die voorskrifte van artikel 36 van die *Grondwet*, asook die toepassing deur die houe daarvan. Dit kan tog nie moontlik wees om effektiewe boedelbeplanning te doen indien daar onsekerheid bestaan oor die aard en regswerking van die eiendomsreg van 'n kliënt ten opsigte van 'n bepaalde saak nie. Boedels bestaan deesdae uit veel meer as bloot eiendomsreg en dink 'n mens hier veral aan boedelbates soos aandele, pensioenbelange en beleggings wat duidelik buite die gewone begrip van eiendomsreg val. Die regte in eiendom soos gebruik in artikel 28(1) van die *Interim Grondwet* 200 van 1993<sup>13</sup> is byvoorbeeld nie 'n erkende of tegniese term met 'n duidelike regsbetekenis en is daar onduidelikheid oor die betekenis daarvan.<sup>14</sup>

Dit sou waarskynlik in sekere omstandighede beter wees om 'n kliënt te adviseer om eerder van sekere bates ontslae te raak aangesien daar geen sekerheid bestaan oor die vraag of die eiendomsreg ten opsigte van sodanige saak sowel horisontaal as

---

10 Van Zyl *Geskiedenis en Beginsels* 128.  
11 Pienaar en Van der Walt *Sakereg* 375.  
12 A 7(2).  
13 Hierna genoem die *Interim Grondwet*.  
14 Van der Walt 1994 *Codicillus* 6.

vertikaal afdwingbaar is nie. Deurdat eiendom grondwetlik beskerm word, word daar tans ook beskerming verleen aan boedelbates wat nie binne die tradisionele raamwerk van eiendomsreg beskerm is nie. Die onsekerheid wat hieruit kan lei is duidelik.

### **3 Die eiendomsbegrip in die *Interim Grondwet***

Tydens die onderhandelinge te Kemptonpark waartydens die demokratiese Suid-Afrika sy beslag gekry het, was dit baie duidelik dat daar, veral onder 'n sekere deel van die bevolking, 'n ernstige en dringende behoefte bestaan het vir die grondwetlike beskerming van regte in eiendom. Die term regte in eiendom verwys nie alleen na eiendomsreg in grond nie maar ook na ander regte in ander tipes eiendom. Die eiendomsklousule in die *Interim Grondwet* was 'n poging om bestaande regte in eiendom, en nie net eiendomsreg nie, te beskerm en om te verseker dat sekere wetgewende programme in werking gestel word ten einde die historiese wanbalanse in die verdeling van eiendom aan te spreek.<sup>15</sup> Die *Interim Grondwet* maak dit duidelik dat hervorming en transformasie moet plaasvind, wat beteken dat eiendomsreg so vertolk moet word dat dit ruimte laat vir die nodige sosiale programme,<sup>16</sup> soos behuisingsprogramme. Verder was die eiendomsklousule van die *Interim Grondwet* waarskynlik die produk van 'n poging om gelyke beskerming aan gemeenregtelike en gewoonteregtelike regte in eiendom te verskaf.<sup>17</sup>

### **4 Die ontwikkeling van die eiendomsbegrip met die koms van die *Grondwet van die Republiek van Suid-Afrika 108 van 1996***

#### **4.1 Inleiding**

Die *Grondwet* het op 18 Desember 1996 van krag geword en het nie net ten opsigte van die regs wetenskap 'n totale verandering teweeggebring nie, maar ook ten opsigte van sosio-ekonomiese waardes gebaseer op moraliteit en billikheid.<sup>18</sup> Ongelukkig verstaan talle regsgeleerdes nie die verligte en humanitêre filosofieë gesetel in die

---

15 De Waal, Currie en Erasmus *Bill of Rights Handbook* 380-381.

16 Van der Walt *SAJHR* 175.

17 Van der Walt 1995 *SAPL* 307.

18 Van der Walt en Pienaar *Sakereg* 375.

*Grondwet* nie. Die natuurregfilosofie van ons grondwetlike regsleer het nie voorheen deel gevorm van ons gemene reg nie en is die feit van die saak dat verskeie wette voor die koms van die *Grondwet*, 'n direkte aantasting van verskeie menseregte was.<sup>19</sup>

Dit is van belang om daarop te let dat die eiendomsklousule nie 'n reg tot eiendom gee nie, maar wel 'n reg tot beskerming van eiendom.

Volgens van der Walt het grondhervormingswetgewing 'n redelik gestandaardiseerde stel kwalifikasies, beperkings en kontroles ontwikkel wat verseker dat uitsettings nie arbitrêr geskied nie.<sup>20</sup>

#### **4.2 Die voorskrifte van die eiendomsklousule**

Die eiendomsklousule in die *Grondwet* bepaal in artikel 1 dat niemand van eiendom ontnem mag word nie, behalwe ingevolge 'n algemeen geldende regsvoorskrif, en geen regsvoorskrif mag arbitrêre ontneming van eiendom veroorloof nie. Die toets van arbitrêre ontneming is 'n strengere toets as die toets van toepassing in artikel 36.<sup>21</sup> Dit is dan ook veral die horisontale toepassing van artikel 25 wat in die onlangse tyd in die nuus was as gevolg van die hoë hantering daarvan in verskeie hofsake. Dit is veral die effek van die *Wet op die Voorkoming van Onwettige Uitsettings* en spesifiek die omskrywing van 'n "onregmatige okkuperder", wat van belang is. Die rede hiervoor is baie duidelik wanneer die bepalings van artikel 26 van die *Grondwet* in gedagte gehou word, naamlik dat elkeen die reg het op toegang tot geskikte behuising,<sup>22</sup> dat die staat redelike wetgewende en ander maatreëls moet tref om binne sy beskikbare middele hierdie reg in toenemende mate te verwesenlik<sup>23</sup> en dat niemand, sonder 'n hofbevel wat slegs na die oorweging van al die tersaaklike omstandighede toegestaan is, uit hul woning gesit mag word nie en ook verder dat niemand se woning gesloop mag word nie.<sup>24</sup> Geen wetgewing mag arbitrêre uitsettings veroorloof nie.<sup>25</sup>

---

19 Costa 2003 *De Rebus* 23.  
20 Van der Walt *Exclusivity* 288.  
21 Rautenbach 2002 *THRHR* 819.  
22 A 26(1).  
23 A 26(2).  
24 A 26(3).  
25 A 26(3).

Die konflik wat dan kan ontstaan tussen verskillende fundamentele regte is voor die hand liggend, aangesien geen reg absoluut is nie en daar altyd afweging teen ander regte, vervat in die Handves van Regte, plaasvind. Hier dink 'n mens veral aan die (potensiële) konflik tussen die eiendomsklousule, wat wyer is as blote eiendomsreg, en die klousule met betrekking tot die reg op behuising. Dit kan dan ook aanvaar word dat sodanige konflik veral op 'n horisontale vlak sal figureer. Die uitdaging vir nie alleen die regsprekende gesag nie, maar ook vir die wetgewende gesag is dan om pro-aktief op te tree in die hantering van hierdie konfliktsituasie. Dit is natuurlik ook heeltemal moontlik dat selfs die uitvoerende gesag hier 'n rol kan speel.

Dit moet deurentyd in gedagte gehou word dat eiendom nie noodwendig eiendomsreg is nie. Alhoewel eiendom eiendomsreg kan insluit kan dit ook ander vorme van regte in eiendom wees. Dit is van belang om daarop te let dat die eiendomsklousule slegs 'n negatiewe waarborg van eiendom bevat, wat beteken dat daar slegs op eiendom of regte in eiendom inbreuk gemaak mag word, wanneer daar aan sekere vereistes voldoen word.<sup>26</sup> Die skrywers is van mening dat die staat nie beperkings op hierdie regte mag plaas nie, tensy daar aan die statutêre vereistes voldoen word.<sup>27</sup> Die *Grondwet* plaas 'n verpligting op die staat om burgers op 'n billike grondslag toegang tot grond te verleen.<sup>28</sup>

Die negatiewe formulering van reg tot eiendom het nie enige praktiese implikasies nie.<sup>29</sup> Die Konstitusionele Hof het dan ook bevind<sup>30</sup> dat die negatiewe formulering van die eiendomsbegrip wyd aanvaar word as die korrekte formulering van die reg tot eiendom en dat die beskerming van die reg tot eiendom implisiet is aan artikel 25 van die *Grondwet*.

---

26 Van der Walt en Pienaar *Sakereg* 346.

27 Volgens a 25(1) mag eiendom slegs ontnem word ingevolge 'n algemene geldende regsvoorskrif en is arbitrêre ontneming van eiendom ontoelaatbaar. A 25(2) bepaal dat eiendom slegs onteien mag word vir 'n openbare doel (of in openbare belang) onderworpe aan vergoeding wat aanvaarbaar is vir die onteierende of deur 'n hof goedgekeur is. Die bedrag van die vergoeding moet (soos die tyd en wyse van betaling) regverdig en billik wees volgens a 25(3).

28 In terme van a 25(3) moet die staat "redelike wetgewende en ander maatreëls tref" sodat toestande geskep word waarvolgens burgers op 'n billike grondslag toegang tot grond verkry.

29 Rautenbach en Malherbe *Constitutional law* 329.

30 *In re Certification of the Constitution of the RSA* 1996 4 SA 744 (KH).

#### **4.3 Die voorskrifte van artikel 36<sup>31</sup>**

By die ontleding van die eiendomsklousule moet die bepalings van die beperkingsklousule natuurlik deeglik in gedagte gehou word. Die beperkingsklousule 36 bepaal dat daar in sekere omstandighede inbreuk gemaak kan word op die regte soos vervat in die Handves van Regte.<sup>32</sup> Die omstandighede waarin hierdie regte dan beperk kan word, word omskryf as daardie gevalle waar die beperking redelik en regverdigbaar is in 'n oop en demokratiese samelewing gebaseer op menswaardigheid,<sup>33</sup> gelykheid en vryheid. Dit is dus moontlik dat daar inbreuk gemaak kan word op die eiendomsreg van 'n sekere persoon indien daar voldoen word aan die vereistes van die beperkingsklousule.

### **5 Statutêre ontwikkeling van die eiendomsbegrip na die *Grondwet* met spesifieke klem op die *Wet op Huurbehuising***

#### **5.1 Algemeen**

Die gevolg van die *Grondwet* was dat die wetgewer die statutêre ontwikkeling van die eiendomsbegrip gestimuleer het ter voldoening aan die gees van die *Grondwet* soos gereflekteer in die aanhef tot die *Grondwet* en ook in die grondliggende bepalings soos vervat in hoofstuk 1.<sup>34</sup>

Daar word in die Handves van Regte tot die *Grondwet* voorgeskryf dat die staat die regte soos vervat in die Handves van Regte moet eerbiedig, beskerm, bevorder en

---

31 A 36 omskryf die omstandighede waaronder die fundamentele regte soos vervat in hierdie hoofstuk ingeperk kan word. Hierna genoem die beperkingsklousule.

32 Die reg tot eiendom is maar 'n enkele van verskeie regte soos vervat in die Handves van Regte. Dit word veral van belang by die horisontale werking van hierdie regte wanneer dit direk teenoor mekaar en in kompetisie met mekaar kom. Vergelyk maar byvoorbeeld die reg op privaatheid wat duidelik in kompetisie met die reg tot vrye spraak kan verkeer.

33 Hierdie subjektiewe element van menswaardigheid sal tipies tot probleme ly. Dit wat deur een burger gesien word as die absolute minimum vir menswaardigheid kan weer deur die volgende burger gesien word as veel beter as bloot menswaardig.

34 Hier is dit veral van belang om te let op a 1 wat bepaal dat die Republiek van Suid-Afrika 'n soewereine, demokratiese staat is wat gegrond is op, onder andere, menswaardigheid, die bereiking van gelykheid, dit uitbou van menseregte en vryhede, nierassigheid en nie-seksisme, die oippergesag van die *Grondwet* en die heerskappy van die reg.

verwesenlik.<sup>35</sup> Hierdie vereiste van bevordering van die regte in die Handves van Regte het noodwendig die gevolg dat daar statutêre ontwikkeling van die eiendomsbegrip moet plaasvind.

Hierdie statutêre ontwikkeling wat van belang is, is artikel 26(3) van die *Grondwet*, die *Wet op Huurbehuising* 50 van 1999, die *Wet op Grondhervorming (Huurarbeiders)* 3 van 1996, die *Wet op Uitbreiding van Sekerheid van Verblyfreg* 62 van 1997, die *Wet op die Tussentydse Beskerming van Informele Grondregte* 31 van 1996, die *Wet op die Herstel van Grondregte* 22 van 1994, die *Wet op die Voorkoming van Onwettige Uitsettings*.

## **5.2 Die Wet op Huurbehuising**

Die effek van die *Wet op Huurbehuising* op die eiendomsreg van die eienaar van eiendom (en uit die saak dan ook die verhuurder daarvan) is dat die Wet aan die huureienaar sekere voorskrifte neerlê waaraan voldoen moet word.

'n Voorbeeld hiervan is die stilswyende herlewing van die huurkontrak in die geval waar die huurder, by verstryking van die huurkontrak, met die uitdruklike of stilswyende toestemming van die verhuurder in die woning aanbly. Die partye word, in die afwesigheid van 'n verdere skriftelike huurkontrak, geag 'n periodieke huurkontrak aan te gegaan het, op dieselfde bedinge en voorwaardes as die verstreke huurkontrak, behalwe dat enigeen van die partye minstens een maand skriftelik kennis moet gee van die voorneme om die huurkontrak te beëindig.<sup>36</sup>

'n Verdere voorbeeld is die voorskrif dat slegs 'n "redelike" eskalاسie van toepassing op die huurpaaieiment mag wees,<sup>37</sup> wat duidelik beperkend inwerk op die eienaar se eiendomsreg.

Dit is duidelik dat die wetgewer gepoog het om huurbehuising te reguleer, maar blyk die invloed van die *Wet op Huurbehuising* eerder van 'n administratiewe aard te wees. Dit het egter na my mening nie werklik 'n substansiële invloed op die

---

35 A 7(2).

36 A 5(5). Hierdie verwysing na 'n verdere skriftelike huurkontrak is egter 'n oorsig deur die wetgewer aangesien daar geen vereiste bestaan dat huurkontrakte op skrif moet wees nie. Sien in hierdie verband a 5(2) wat bepaal dat die Verhuurder die huurkontrak op skrif moet stel (slegs) indien daartoe versoek deur die Huurder.

37 A 5(6)(c).

grondwetlike reg tot eiendom van die eienaars van verhuurings-eiendom nie.

## **6 Die Wet op die Voorkoming van Onwettige Uitsetting en Onregmatige Besetting van Grond<sup>38</sup>**

Die *Wet op die Voorkoming van Onwettige Uitsettings* gee aan onregmatige okkuperders van grond sekere prosedurele en substantiewe beskerming teen uitsetting en het op 5 Junie 1998 in werking getree. Die potensiële invloed van die *Wet op die Voorkoming van Onwettige Uitsettings* op die regte van die eienaars van onroerende eiendom, waar daar nie sprake van plakkery was nie, het aanvanklik nie veel aandag getrek nie. Die rede hiervoor was die feit dat daar aanvanklik gemeen was dat die *Wet op die Voorkoming van Onwettige Uitsettings* nie van toepassing is op 'n okkuperder wat 'n perseel eers regmatig okkuper (soos byvoorbeeld 'n huurder of 'n verbandgewer) en hierdie regmatige okkupasie dan later onregmatig word, nie. Daar is selfs bevind dat die *Wet op die Voorkoming van Onwettige Uitsettings* slegs van toepassing is op plakkers.<sup>39</sup> Hierdie rustigheid is egter tot 'n einde gebring in *Ndlovu v Ngcobo : Bekker v Jika*.

### **6.1 Algemeen**

Die doel van die *Wet op die Voorkoming van Onwettige Uitsettings* is kortliks om onregmatige uitsetting te verbied en die skep van prosedures vir die uitsetting van onregmatige okkuperders van eiendom.<sup>40</sup> 'n "Onregmatige okkuperder" word in die woordomskrywing omskryf as 'n persoon wat grond sonder die uitdruklike of stilswyende toestemming van die eienaar of persoon in beheer beset, of besit sonder

---

38 19 van 1998. Hierna genoem die *Wet op die Voorkoming van Onwettige Uitsettings*.

39 *Betta Eiendomme (Pty) Ltd v Ekple-Epoh* 2000 4 SA 468 (W).

40 In die aanhef word dit duidelik gestel dat die *Wet op die Voorkoming van Onwettige Uitsettings* sy ontstaan het in die grondwetlike vereiste dat niemand ontnem mag word van eiendom behalwe ingevolge 'n algemeen geldende regsvoorskrif nie en verder dat geen regsvoorskrif arbitrêre ontneming van eiendom mag veroorloof nie, niemand uit hul woning gesit mag word nie en niemand se woning gesloop mag word nie sonder 'n hofbevel wat slegs na oorweging van al die tersaaklike feite verleen is en dit verder wenslik is dat die reg die uitsetting van onregmatige okkuperders van grond op 'n billike wyse moet reguleer terwyl die reg van grondeienaars om in gepaste omstandighede by 'n hof aansoek te doen vir 'n uitsettingsbevel, wel erken word en dat daar besondere oorweging gegee moet word aan die regte van bejaardes, kinders, gestremde persone en in besonder huishoudings waarvan 'n vrou die hoof is en dat die behoeftes van voormelde groepe in oorweging geneem behoort te word.

enige ander wettige reg.

## **6.2    *Prosedure wat gevolg moet word***

Die *Wet op die Voorkoming van Onwettige Uitsettings* tref 'n onderskeid tussen die normale uitsetting van onregmatige okkuperders en dringende verrigtinge vir uitsetting.<sup>41</sup> In die geval van nie-dringende uitsetting word vereis dat die hof minstens 14 dae voor die aanhoor van sodanige verrigtinge geskrewe en doelmatige kennis van die verrigting op die onregmatige okkuperder en die munisipaliteit in wie se regsgebied die grond geleë is, moet gee.<sup>42</sup> Die prosedure vir die diening van kennisgewings en die indiening van stukke word bepaal deur die reëls van die betrokke hof.<sup>43</sup> In gevalle waar die hof oortuig is dat diening nie gerieflik of spoedig kan geskied indien dit geskied soos voorgeskryf deur die betrokke hofreëls nie, kan die hof 'n ander wyse van diening gelas op voorwaarde dat die hof die onregmatige okkuperder se reg tot genoegsame kennis en reg om die saak te verdedig, in ag moet neem.<sup>44</sup> Die kennisgewing van die verrigtinge moet meld dat dit ingestel word ter verkryging van 'n bevel vir die uitsetting van die onregmatige okkuperder en moet die gronde vir die beoogde uitsetting uiteensit en moet verder meld dat die onregmatige okkuperder geregtig is om te verskyn om die saak te verdedig en geregtig mag wees op regshulp. Die datum en tyd waarop die verrigtinge sal plaasvind moet uiteraard vermeld word.<sup>45</sup>

In die geval van dringende uitsetting bepaal artikel 5 dat enige persoon in beheer van grond op 'n dringende basis aansoek kan doen vir die uitreiking van 'n uitsettingsbevel teen 'n onregmatige okkuperder. Die bevel wat sodanige verkry word is dan 'n bevel *nisi* wat verleen word hangende die uitslag van 'n aansoek om 'n finale bevel. Voordat sodanige dringende bevel toegestaan kan word, moet die applikant die hof daarvan oortuig dat daar 'n werklike en dringende gevaar van wesenlike besering of skade aan 'n persoon of eiendom bestaan, indien die onregmatige okkuperder nie onmiddellik van die grond afgesit word nie,<sup>46</sup> dat by die opweging van die waarskynlike ontbering van die eienaar (of "enige ander geaffekteerde persoon") teenoor die waarskynlike

---

41    A 5.  
42    A 4(2).  
43    A 4(3).  
44    A 4(4).  
45    A 4(5).  
46    A 5(1)(a).



ontbering van die onregmatige okkupeerder sal die waarskynlike ontbering van eersgenoemde die grootste wees<sup>47</sup> en daar is geen ander doeltreffende remedie vir die eienaar beskikbaar nie.<sup>48</sup> Die respondent moet soortgelyke kennis ontvang as by die bring van 'n aansoek in terme van artikel 4.<sup>49</sup> Inhoudelik moet die kennisgewing aan dieselfde vereistes voldoen as waaraan die normale kennisgewing in terme van artikel 4 moet voldoen.<sup>50</sup>

## **7      Ontwikkeling van die eiendomsbegrip in regspraak na die koms van die Grondwet**

By 'n ontleding van die ontwikkeling van die regspraak is dit van belang om te let op die ontwikkeling wat plaasgevind het voor *Ndlovu v Ngcobo: Bekker v Jika*.<sup>51</sup> Die belangrikheid van gemelde saak is natuurlik die feit dat dit die saak is waarin die Hoogste Hof van Appèl 'n ontleding van die *Wet op die Voorkoming van Onwettige Uitsettings* gedoen het. Die eerste aantal uitsprake wat kortliks bespreek word, handel dan oor gevalle voor die *Wet op die Voorkoming van Onwettige Uitsettings*.

Die eerste saak wat vir ons doeleindes van belang is, is *Diepsloot Residents and Landowners Association v Administrator of Transvaal*,<sup>52</sup> 'n saak wat beslis is volgens die regsbeginsels van toepassing voor die *Interim Grondwet*. Hier het die hof beslis dat die *Wet op Minder Formele Dorpstigting*<sup>53</sup> geen bepaling bevat wat die inbreukmaking op individue se eiendomsreg magtig nie en moet daar sekere riglyne gevolg word by die beslissing of daar inbreukmaking op eiendomsreg in 'n bepaalde situasie plaasvind.<sup>54</sup> Die riglyne is onderhewig aan die kwalifikasie dat, waar die inmenging met private eiendomsreg geregverdig is, moet die statutêre bevoegdheid

---

47      A 5(1)(b).

48      A 5(1)(c).

49      A 5(2).

50      A 5(3).

51      2002 4 SA 384 (HHA).

52      1994 3 SA 336 (A).

53      113 van 1991. Hierna genoem die *Wet op Minder Formele Dorpstigting*.

54      Hierdie riglyne is eerstens die aard van die handeling en in daardie gevalle waar geen twyfel kan bestaan dat die wetgewer die bedoeling gehad het om 'n bepaalde handeling te magtig, veral in die geval waar die handeling in openbare belang is, kan 'n bedoeling afgelei word dat daar met die handeling voortgegaan moet word ten spyte van sodanige handeling se inbreukmaking op gemeenregtelike regte. Waar 'n statuut duidelik 'n inbreukshandeling magtig sal die hof 'n afleiding maak dat dit die bedoeling van die wetgewer is dat daar inbreuk gemaak moet word op sodanige regte.

redelik uitgeoefen word en verder dat die nodige redelike en praktiese voorsorgmaatreëls getref moet word ten einde te verseker dat onnodige skade nie aangerig word in die proses nie en verder moet die nodige ondersoek ook ingestel word na die bestaan van 'n ander redelike en praktiese metode om die opgelegde doelwit te bereik en ook na wyses waarop die mate en effek van die inbreukmaking beperk kan word. Dit is dus duidelik dat daar geen sprake is van 'n algemene magtiging vir die inbreukmaking op die gemeenregtelike regte van 'n persoon nie en word 'n praktiese benadering vereis wat 'n afweging van belange as grondslag het.

Na die inwerkingtreding van die *Grondwet* is daar in *Transvaal Agricultural Union v Minister of Land Affairs*<sup>55</sup> deur die Applikante aansoek gedoen vir direkte toegang tot die Konstitusionele Hof ten einde sekere bepalings van die *Wet op die Herstel van Grondregte* as ongrondwetlik te laat verklaar. Die gewraakte artikels van die *Wet op Herstel van Grondregte* magtig die Kommissaris om, sonder dat die grondeienaars 'n geleentheid tot 'n verhoor gebied word, 'n kennisgewing in die Staatskoerant te publiseer in terme waarvan die publiek in kennis gestel word dat sekere grond die onderwerp was van 'n grondeis. Na sodanige publikasie is die grondeienaar nie geregtig om op enige wyse met die eiendom te handel nie, en kan persone wat op die eiendom woonagtig is ook nie van die eiendom afgesit word nie. Die Applikant voer aan dat die relevante voorskrifte van die *Wet op die Herstel van Grondregte* 'n inbreukmaking op die individu se reg op regverdige administratiewe optrede, eiendom en reg om betrokke te raak in vrye ekonomiese aktiwiteite is. Die hof bevind dat die herverdeling van grond 'n ingewikkelde proses is in terme waarvan die regte van geregistreerde eienaars van eiendom en die regte van persone wat 'n belang het in sodanige eiendom, opgeweeg moet word teen die grondwetlike opdrag ten einde te verseker dat grondhervorming moet geskied waar dit billik en regverdig is. Hier word die vereiste van die opweging van belange wanneer daar inbreukmaking op belange geskied, gestel.

In *Port Elizabeth Municipality v Peoples Dialogue on Land and Shelter*<sup>56</sup> word beslis dat waar 'n balans getref moet word tussen die reg van 'n grondeienaar om nie arbitrêr ontnem te word van sy reg om sy eiendom te gebruik nie en die reg van 'n

---

55 1997 2 SA (KH).

56 2001 4 SA 759 (OK).

okkupeerder van sodanige eiendom om te verhoed dat sy huis nie sonder 'n gepaste hofbevel vernietig word nie, word dit vereis dat sodanige okkupeerder alle relevante feite moet openbaar ten einde die hof in staat te stel om sy diskresie behoorlik uit te oefen. Die effek van hierdie saak is dus dat daar 'n mate van beskerming van eiendom aan 'n eienaar verskaf word en geskied 'n opweging van belange.

Hierdie beginsel van opweging van belange is bevestig in *POSWA v Member of the Executive Council for Economic Affairs, Environment and Tourism, Eastern Cape*.<sup>57</sup> In hierdie saak is beslis dat die beperking van 'n fundamentele reg op die basis dat sodanige beperking redelik en noodsaaklik is, in 'n demokratiese samelewing die opweeg van kompeterende belange en uiteindelik 'n waardebeoordeling wat gebaseer is op proporsionaliteit, behels. Die basiese beginsel van die opweeg van belange kom weer na vore.

Ten opsigte van die beperking van die faktore soos uiteengesit in artikel 36 van die *Grondwet* is daar in *S v Manamela*<sup>58</sup> beslis dat hierdie nie 'n allesomvattende lys nie maar bloot sleutelfaktore is wat in gedagte gehou moet word by die bepaling van die vraag of die beperking van 'n fundamentele reg redelik en regverdigbaar is. Daar vind dus 'n duidelike opweging van belange plaas.

In die saak van *Mkangeli and Others v Joubert and Others*<sup>59</sup> word die beginsel van die opweging van belange waar daar kontrasterende fundamentele regte is wat in konflik staan, bevestig.

Na die koms van die *Wet op die Voorkoming van Onwettige Uitsettings* is daar 'n paar belangrike hofbeslissings gelewer wat direk met die vertolking en die effek van gemelde wet gehandel het. Dit het dan telkens gehandel oor die uitleg van die begrip van "onregmatige okkupeerder" en die opweging van kontrasterende fundamentele regte en veral dan die reg op eiendom teenoor byvoorbeeld die reg op behuising.

In *ABSA Bank Limited v Amod*<sup>60</sup> is beslis dat die *Wet op die Voorkoming van Onwettige Uitsettings* slegs van toepassing is waar grond sonder die uitdruklike of

---

57 2001 3 SA 582 (HHA).  
58 2000 3 SA 1 (KH).  
59 2002 2 SA 473 (A).  
60 1992 2 SA 423(W).

stilswyende toestemming van die eienaar geokkupeer is, en nie waar die okkupeerders se aanvanklike okkupasie regmatig was in terme van 'n kontrak of ander reg tot okkupasie nie. Die begrip van "onregmatige okkupeerder" word dus eng uitgelê om die effek daarvan te temper.

Die regspraak in *Ridgway v Janse van Rensburg*<sup>61</sup> was die vraag of die *Wet op die Voorkoming van Onwettige Uitsettings* van toepassing is op 'n verbandgewer van grond in eksekusie verkoop en welke verbandgewer dan voortgaan om sodanige grond te okkupeer sonder die toestemming van die (nuwe) eienaar daarvan. Die hof bevind dat dit die bedoeling van die wetgewer was dat sodanige persone as 'n "onregmatige okkupeerder" beskou moet word. Dit is dan 'n wyer uitleg van die begrip van "onregmatige okkupeerder".

Waar dit gaan oor die uitsetting van 'n huurder deur 'n verhuurder word in *Brisley v Drotsky*<sup>62</sup> bevind dat die *Grondwet* bepaal dat regtens relevante omstandighede in ag geneem moet word en verder dat die artikel geen diskresie aan die hof verleen om onder sekere omstandighede te weier om 'n uitsettingsbevel toe te staan aan 'n eienaar wat andersins op so 'n bevel geregtig sou wees nie.<sup>63</sup> Die persoonlike omstandighede van 'n huurder en die beskikbaarheid van alternatiewe akkommodasie word nie deur die hof as relevante omstandighede beskou nie.

In *Ross v South Peninsula Municipality*<sup>64</sup> word dan beslis dat die onus op die eienaar rus om relevante omstandighede, wat 'n uitsetting sal regverdig, te beweer. Die gemeenregtelike posisie is derhalwe gewysig in daardie gevalle waar die okkupeerder op die punt staan om uitgesit te word uit sy woning. Die hof bevind verder dat die faktore soos vermeld in die *Wet op die Voorkoming van Onwettige Uitsettings* moet dit relevant is om te bepaal of "relevante omstandighede" vir die doel van artikel 26(3) van die *Grondwet* bestaan. Die hof kom verder tot die bevinding dat die *Wet op die Voorkoming van Onwettige Uitsettings* slegs van toepassing is in daardie omstandighede waar die okkupeerder sonder formaliteit of

---

61 2002 4 SA 187 (K).  
62 2002 4 SA 1 (HHA).  
63 A 26(3).  
64 2001 1 SA 589 (K).

reg die onroerende eiendom okkupeer het en nie van toepassing is in daardie situasie waar 'n voormalige regmatige okkupeerder 'n onregmatige okkupeerder geword het as gevolg van die beëindiging van 'n huurkontrak nie. In gemelde omstandighede sal die gemene reg steeds van toepassing wees.

In *Betta Eiendomme (Pty) Ltd v Ekple-Epoh*<sup>65</sup> ondersoek die hof die saak van *Ross v South Peninsula Municipality* en die effek van die *Wet op die Voorkoming van Onwettige Uitsettings en die Grondwet* wanneer daar gehandel word met die uitsetting van 'n nie-betalende huurder. Die hof bevind dat die *Wet op die Voorkoming van Onwettige Uitsettings* en artikel 26(3) van die *Grondwet* nie van toepassing is op huurders nie en bevind verder dat die *Wet op Die Voorkoming van Onwettige Uitsettings* en die *Grondwet* nie die gemeenregtelike reg van die eienaar van grond om sy grond te okkupeer, verander het nie. Volgens die hof het die *Wet op die Voorkoming van Onwettige Uitsettings* en artikel 26(3) van die *Grondwet* ten grondslag die "Distrik 6" scenario en is dit derhalwe vir die grondeienaar in sy hoedanigheid as applikant vir 'n uitsetting slegs nodig om te beweer dat hy die eienaar van grond is en dat 'n ander dit onregmatig okkupeer, ten einde suksesvol te wees met sodanige aansoek om uitsetting. Die beslissing van *Ross v South Peninsula Municipality* word derhalwe verwerp as verkeerd met betrekking tot sy bevinding in terme van artikel 26(3) van die *Grondwet*. 'n Eng benadering van die begrip van "onregmatige okkupeerder" word dus gevolg.

In *Ellis v Viljoen*<sup>66</sup> het die hof bevind dat die *Wet op die Voorkoming van Onwettige Uitsettings* nie van toepassing is waar die eienaar van grond 'n uitsettingsbevel teen die okkupeerder van eiendom verlang aangesien die okkupeerder se reg tot okkupasie beëindig is nie. 'n Eng benadering tot die begrip van "onregmatige okkupeerder" word gevolg.

Die hof oorweeg in *Pedro and Others v Greater George Transitional Council*<sup>67</sup> die voorskrifte van die *Wet op die Voorkoming van Onwettige Uitsettings* en spesifiek artikel 6(3) wat bepaal dat by die bepaling of dit billik en regverdig is om 'n uitsettingsbevel te verleen, die hof sekere faktore in ag moet neem naamlik die

---

65 2000 4 SA 468 (W).

66 2001 4 SA 795 (K).

67 2001 2 SA 131 (K).

omstandighede waaronder die onregmatige okkuperder die eiendom okkuper en die gebou of struktuur opgerig het, die periode wat sodanige onregmatige okkuperder en sy familie op die grond gewoon het en die beskikbaarheid van geskikte alternatiewe akkommodasie of grond vir die onregmatige okkuperder. Daar vind dus 'n opweging van belange plaas.

In *Groengras Eiendomme (Pty) Ltd and Others v Elandsfontein Unlawful Occupants and Others*<sup>68</sup> het die hof bevind dat die ontstaan van *Wet op die Voorkoming van Onwettige Uitsettings* 'n gevolg is van artikel 26(3) van die *Grondwet* en is dit die bedoeling van die *Wet op die Voorkoming van Onwettige Uitsettings* om onregmatige uitsettings te voorkom en verder om prosedures te verskaf vir die uitsetting van onregmatige okkuperders. Daar is 'n plig op die hof geplaas om, by die aanhoor vir 'n aansoek om uitsetting, te oorweeg of 'n bevel tot uitsetting billik en regverdig sal wees na oorweging van alle relevante omstandighede maar dat sodanige plig tot oorweging nie neerkom op 'n verbod op die uitsetting van onregmatige okkuperders nie. Dit word eerder van die hof vereis om te verseker dat die uitsetting so sal geskied dat billikheid en menswaardigheid in stand gehou word. Daar vind weer 'n opweging van belange plaas.

Die hof bevind in *Modderklip Boerdery (Pty) Ltd v Modder East Squatters*<sup>69</sup> dat die reg om nie sonder 'n hofbevel uitgesit te word nie geen reg is om 'n ander se grond te okkuper nie en het nie ten doel om dit vir onregmatige okkuperders moontlik te maak om grondeienaars permanent van hul eiendom af te sit nie en sodoende hul van hul reg om hulle eiendom te benut, te ontnem nie en dit in werklikheid te onteien nie. In hierdie saak het dit gehandel oor die toepassing van die *Wet op die Voorkoming van Onwettige Uitsettings* waar 'n grondeenaar aansoek doen vir die uitsetting van plakkers vanaf grond wat behoort aan sodanige eenaar. Die hof bevind dat 'n private grondeenaar alle bekende (of wat redelikerwys aan hom bekend behoort te wees) relevante omstandighede voor die hof moet plaas en word dit nie van sodanige applikant verwag om omstandighede voor die hof te plaas wat nie redelikerwys van die applikant verwag kan word om binne sy kennis te val nie.

Die hof bevind dan dat alhoewel die *Wet op die Voorkoming van Onwettige Uitsettings*

---

68 2002 1 SA 125 (T).

69 2001 4 SA 385 (W).

'n beperking plaas om 'n grondeienaar se gemeenregtelike reg tot uitsetting van onregmatige okkupeerders (en spesifiek plakkers) plaas, het dit nie die grondeienaar totaal van daardie reg ontnem nie. Die term regverdig en billik soos vervat in die *Wet op die Voorkoming van Onwettige Uitsettings*<sup>70</sup> verwys na wat regverdig en billik is nie slegs vir die plakkers nie, maar ook vir die grondeienaar. 'n Hof wat 'n aansoek om uitsetting deur die eienaar van private grond aanhoor moet 'n balans vind tussen die botsende regte van die partye. Aan die een kant het die grondeienaar die reg, soos erken in die *Grondwet*<sup>71</sup> tot die vrye en onverstoorde besit van sy eiendom en op enige betreder uit te sit, selfs al word sodanige reg tot uitsetting beperk deur die *Wet op die Voorkoming van Onwettige Uitsettings*. Die regte wat in konflik is met voornoemde regte van die grondeienaar is daardie regte wat in terme van artikels 26(1)<sup>72</sup> en (3)<sup>73</sup> van die *Grondwet* aan die plakkers toegeken word. Die hof bevind dat die reg op toegang tot inligting<sup>74</sup> nie afdwingbaar is teen 'n private grondeienaar nie en verder dat die effek van artikel 26(3) van die *Grondwet* bloot is dat die respondente daarop geregtig is om al die relevante omstandighede deur die hof te laat oorweeg en skep nie 'n reg tot besetting van 'n ander se grond nie. Die *Wet op die Voorkoming van Onwettige Uitsettings* kan gevolglik nie vertolk word as synde om plakkers toe te laat om grondeienaars van hul grond (of dele daarvan) af te sit en daardeur sodanige grond effektief te onteien nie. 'n Uitsettingsbevel word gevolglik aan die applikant verleen. Die praktiese effek van die uitspraak is dat daar weereens 'n opweging van belange plaasvind.

## **8 Ndlovu v Ngcobo : Bekker v Jika**

### **8.1 Die feite en die regspraak**

Beide appèlle handel met die uitsetting van persone wat vantevore geregtig was om sekere grond te okkupeer, maar wie se reg tot okkupasie beëindig is, maar wie ten

---

70 A 4(6).

71 Aanhef.

72 Die reg tot toegang tot geskikte behuising.

73 Die reg om nie sonder 'n hofbevel, verleen na oorweging van al die tersaaklike omstandighede, uit hul woning gesit word nie of hul woning gesloop word nie. Verder mag geen wetgewing arbitrêre uitsettings veroorloof nie.

74 A 26(1) van die *Grondwet*.

spyte hiervan, steeds voortgaan om die grond te okkupeer.<sup>75</sup>

Beide appèlle is gelyktydig voor die Hoogste Hof van Appèl beredeneer en het gehandel oor die vraag of die uitsettingsprosedure soos voorgeskryf deur die *Wet op die Voorkoming van Onwettige Uitsettings* in die relevante gevalle gevolg moes word of nie. Volgens Lötz en Nagel<sup>76</sup> is die kruks van die aangeleentheid of sodanige okkupeerder voldoen aan die vereistes van 'n "onregmatige okkupeerder" soos vervat in die *Wet op die Voorkoming van Onwettige Uitsettings*. Aangesien die eienaars van die betrokke eiendom nie, ter verkryging van uitsettingsbevele teen die okkupeerders, die prosedures van die *Wet op die Voorkoming van Onwettige Uitsettings* gevolg het nie, sal 'n vereiste dat die *Wet op die Voorkoming van Onwettige Uitsettings* se prosedures gevolg moes word, fataal wees vir die eienaars in hul aansoeke om uitsetting van die okkupeerders.

"Onregmatige okkupeerder" is vatbaar vir verskillende uitlegmoontlikhede, en is dit dan ook verskillend deur die verskillende appèlregters uitgelê. Die een standpunt is dat 'n onregmatige okkupeerder iemand is wat van meet af onregmatig bepaalde grond okkupeerder en voortdurend sodanig okkupeer. 'n Tipiese voorbeeld hiervan is 'n plakker. 'n Ander uitleg is dat 'n onregmatige okkupeerder 'n persoon insluit wat grond onregmatig okkupeer uit hoofde van die feit dat die aanvanklike regsverbintenis in terme waarvan sodanige okkupeerder die grond aanvanklik regmatig okkupeer het, tot 'n einde gekom het met die gevolg dat die okkupasie nou onregmatig is.

## **8.2 Meerderheidsuitspraak**

Die meerderheidsuitspraak is gelewer deur appèlregter Harms en het appèlregters Mpati en Mthiyane daarmee saamgestem.

In die meerderheidsuitspraak is bevind dat die *Wet op die Voorkoming van Onwettige Uitsettings* sy oorsprong het in onder andere artikel 26(3) van die *Grondwet* wat bepaal dat niemand sonder 'n hofbevel (wat slegs verleen kan word na oorweging van al die

---

75 Hier het dit gehandel oor 'n huurder wat na afloop van 'n huurkontrak versuim het om die huursaak te ontruim en in *Bekker* word gehandel met 'n voormalige verbandgewer wie se eiendom op 'n eksekusieverkoping verkoop is deur die verbandhouer waarna die verbandgewer versuim het om die eiendom te verlaat.

76 Uitsetting van huurders en verbandskuldenaars en die *Wet op die Voorkoming van Onwettige Uitsetting en Onregmatige Besetting van Grond*; 2003 THRHR 164.



tersaaklike omstandighede), uit hul woning gesit mag word nie en dat niemand se woning gesloop mag word nie. 'n "Onregmatige okkupeerder" word in artikel 1 van die *Wet op die Voorkoming van Onwettige Uitsettings* omskryf as:

'n Persoon wat grond sonder die uitdruklike of stilswyende toestemming van die eienaar of persoon in beheer beset, of sonder enige 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 en ook nie 'n persoon wie se informele reg op grond, as dit nie vir die bepaling van hierdie Wet was nie, beskerm sou wees deur die bepaling van die *Wet op die Tussentydse Beskerming van Informele Grondregte*, 1996 (Wet No. 31 van 1996).

Aangesien die bogenoemde omskrywing van 'n "onregmatige okkupeerder" in die teenwoordige tyd geformuleer is en indien die term kragtens sy normale betekenis uitgelê word, moet die voormalige huurder en eienaar/verbandgewer as onregmatige okkupeerders in terme van die *Wet op die Voorkoming van Onwettige Uitsettings* beskou word. Die blote feit dat 'n okkupeerder aanvanklik regmatig geokkupeer het, soos in die geval van 'n huurder of 'n verbandgewer, kan nie afbreuk doen aan die beginsel dat sodanige okkupeerder later 'n onregmatige okkupeerder kan word nie. Die gevolg hiervan is dat die *Wet op die Voorkoming van Onwettige Uitsettings* op alle onregmatige okkupeerders van toepassing is, ongeag die feit dat 'n okkupeerder aanvanklik 'n regmatige okkupeerder was.<sup>77</sup>

Verder skenk die hof aandag aan die vraag of daar eksterne faktore bestaan wat daarop dui dat die wetgewer nie die bedoeling gehad het om die net van die *Wet op die Voorkoming van Onwettige Uitsettings* so wyd te versprei nie. Ten einde dit te doen ondersoek die hof die herroepde *Wet op die Voorkoming van Onregmatige Plakkery*<sup>78</sup> wat ten doel gehad het om onwettige plakkery op openbare en privaat grond te voorkom en te beheer. Hierdie voorkoming en beheer is bereik deur plakkery te kriminaliseer en 'n vereenvoudigde uitsettingsprosedure daar te stel. Die *Wet op die Voorkoming van Onwettige Uitsettings* het egter nie alleen die *Wet op die*

---

77 Par 5.

78 Wet 52 van 1951. Hierna genoem die *Wet op die Voorkoming van Onregmatige Plakkery*.

*Voorkoming van Onregmatige Plakkery* herroep nie maar totaal verander deurdat plakkery gedekriminaliseer is en dat die uitsettingsproses onderhewig gemaak is aan 'n verskeidenheid verswarende vereistes om te verseker dat voldoen word aan die vereistes van die *Grondwet*, veral artikels 26(3) en 34.

Die hof verwys dan ook na *ABSA Bank Limited v Amod*<sup>79</sup> asook *Ellis v Viljoen*<sup>80</sup> en *Ndlovu a quo* waar bevind is dat die *Wet op die Voorkoming van Onwettige Uitsettings* nie op gevalle van "holding over"<sup>81</sup> van toepassing is nie en bevind appèlregter Harms dat voormelde standpunt deur die howe 'n fout is wat gebaseer is op die feit dat die howe die herroepde *Wet op die Voorkoming van Onregmatige Plakkery* verkeerd vertolk aangesien gemelde *Wet* nie alleen van toepassing is op persone wat onregmatig besit van grond geneem het nie maar ook van toepassing is op persone wie se besit van grond regmatig was en welke besit later onregmatig geword het.<sup>82</sup> "Holding over" was 'n misdad en uitsetting kon verkry word sonder 'n behoorlike regsproses.

Volgens appèlregter Harms is die politieke sensitiwiteit van die grondhervormingsproses 'n aspek wat behoorlike oorweging behoort te geniet en is dit dan spesifiek van belang om daarop te let dat die reghebbende van die eiendom nie van die reg op 'n uitsettingsbevel ontnem word nie maar bloot dat 'n besondere proses vir die uitsetting van onregmatige okkupeerder deur die *Wet die Voorkoming van Onwettige Uitsettings* daar gestel word. Die praktiese effek is bloot dat die uitsettingsproses langer sal duur as wat vantevore die geval was en dat dit verder 'n beslommernis is. Artikel 4 van die *Wet op die Voorkoming van Onwettige Uitsettings* reguleer hierdie uitsettingsproses en hou kortliks in dat alle belanghebbendes tydig van die uitsettingsaansoek in kennis gestel moet word en verder dat alle tersaaklike omstandighede in ag geneem moet word by die oorweging van sodanige uitsettingsaansoek. In die geval waar die onregmatige okkupeerder die grond vir langer as ses maande beset moet daar ook ondersoek ingestel word na die vraag of ander grond deur 'n plaaslike

---

79 1999 2 SA 423 (W).

80 2001 4 SA 795 (K).

81 "Holding over" verwys na daardie gevalle waar 'n persoon aanvanklik 'n regmatige okkupeerder was. Dit is veral huurders wie se huurkontrak tot 'n einde gekom het en aanvanklike verbandgewers wie se verband opgeroep is, ter sprake is. Daar word later hierin na hulle verwys as oorblyers.

82 Par 14.

owerheid, ander staatsorgaan of grondeienaar beskikbaar gestel is of redelikerwys beskikbaar gestel kan word.

Dit is volgens appèlregter Harms baie duidelik dat die *Wet op die Voorkoming van Onwettige Uitsettings* nie 'n onteieningseffek het nie en dat gemelde Wet nie gebruik kan word om 'n persoon indirek te onteien nie en behou die grondeienaar die beskerming van artikel 25 van die *Grondwet*. Al wat die *Wet op die Voorkoming van Onwettige Uitsettings* doen is bloot om die uitoefening van sy volledige eiendomsregte deur die grondeienaar te vertraag of op te skort tot op daardie stadium wat daar vasgestel is of dit billik en regverdig is om die onregmatige okkuperder uit te sit en ook onder watter omstandighede sodanige uitsettingsbevel verleen moet word. Artikel 4 hou dus bloot in dat daar sekere prosedurele beskermingsmaatreëls in artikel 4 van die *Wet op die Voorkoming van Onwettige Uitsettings* ingebou is.

Wanneer 'n hof oor die toestaan van die uitsettingsbevel of die datum van uitsetting moet besluit, moet die voorsittende beampte sy diskresie uitoefen ooreenkomstig dit wat reg en billik is en moet besef word dat dit 'n diskresie in die wye sin is.

Ek is van mening dat die meerderheidsuitspraak die korrekte vertolking van die *Wet op die Voorkoming van Onwettige Uitsettings* is en is dit vir my duidelik dat die *Wet op die Voorkoming van Onwettige Uitsettings* wel van toepassing moet wees op huurders en verbandgewers wie se aanvanklike regmatige okkupasie van eiendom tot 'n einde gekom het en sodanige huurder of verbandgewer voortgaan om die eiendom te okkuper.

### **8.3 Minderheidsuitsprake**

Daar is twee minderheidsuitsprake gelewer deur appèlregters Olivier en Nienaber.

#### **8.3.1 Minderheidsuitspraak van appèlregter Olivier**

Volgens appèlregter Olivier is dit noodsaaklik om die term “onregmatige okkuperder” te ontleed en kom die appèlregter tot die gevolgtrekking dat dit volgens die Afrikaanse teks van die *Wet op die Voorkoming van Onwettige Uitsettings* duidelik is dat die *Wet op die Voorkoming van Onwettige Uitsettings* nie van toepassing is op voormalige huurders of verbandgewers nie en slegs van toepassing is op plakkers wat grond

okkupeer.<sup>83</sup>

Appèlregter Olivier gaan dan verder en ontleed die gemeenregtelike posisie met betrekking tot eiendomsreg soos wat dit neergelê is in *Graham v Ridley*<sup>84</sup> en *Chetty v Naidoo*<sup>85</sup> waar dit beslis is dat dit 'n inherente kenmerk van die Suid-Afrikaanse Eiendomsreg is dat die eienaar van 'n saak herbesit van sodanige saak kan verkry indien die saak deur 'n ander persoon sonder regsgronde besit word. Wanneer die ware eienaar van eiendom aansoek doen om 'n uitsettingsbevel hoef hy dan net te bewys dat hy die eienaar is van die saak en rus daar geen bewyslas op die eienaar om aan te toon dat die ander party in onregmatige okkupasie van die eiendom is nie. Die bewyslas rus dan op die okkupeerder om aan te toon dat hy regtens mag voortgaan om die saak te okkupeer, ten spyte van die aansprake op die saak soos gemaak deur die eienaar. In die geval waar die eienaar erken dat die okkupeerder 'n reg op okkupasie gehad het, byvoorbeeld in terme van 'n huurkontrak tussen die partye, moet die eienaar verder aantoon dat sodanige reg tot okkupasie nie meer bestaan nie of dat dit onafdwingbaar geword het, byvoorbeeld as gevolg van die feit dat die huurkontrak tussen hulle verstryk het of regmatig beëindig is.<sup>86</sup>

Waar die *Wet op die Voorkoming van Onwettige Uitsettings* egter van toepassing is, soos in die geval van plakkers, is die gemeenregtelike posisie drasties gewysig deur gemelde wet. Die eenvoudige *rei vindicatio*-prosedure soos uiteengesit in *Graham v Ridley*<sup>87</sup> en *Chetty v Naidoo*<sup>88</sup> is nou nie meer tot die eienaar se beskikking nie. Die gevolg hiervan is dat die ware eienaar van 'n saak gevolglik nie 'n absolute reg het om 'n onwettige okkupeerder van sy grond uit te win nie, maar word sy regte gekwalifiseer deur die substantiewe bepalings van artikel 4 van die *Wet op die Voorkoming van Onwettig Uitsettings*. Die uitwerking van artikel 4 is dat daar prosessueel 'n langer pad is om te loop om uitsetting te bewerkstellig en dat die hof 'n diskresie het om uitsetting te weier.<sup>89</sup>

In 'n ontleding van die vorige regspraak wat gehandel het oor die begrip "onregmatige

---

83 Par 46.  
84 1931 TPD 476.  
85 1974 3 SA 13 (A).  
86 Par 50.  
87 1931 TPD 476.  
88 1974 3 SA 13 (A).  
89 Par 51.

okkupeerder” en die toepassingsgebied van die *Wet op die Voorkoming van Onwettige Uitsettings* kom die appèlregter tot die beslissing dat met die uitsondering van *Ridgway v Janse van Rensburg*<sup>90</sup> en die *a quo* uitsprake in *Bekker*, dat die *Wet op die Voorkoming van Onwettige Uitsettings* positief regtelik so uitgelê is dat dit slegs op plakkers, wat van meet af grond onregmatig besit, van toepassing is.<sup>91</sup>

Appèlregter Olivier wys op die feit dat die gemeenregtelike benadering tot eiendomsreg sedert 1996, as gevolg van die grondwetlik ingestelde grondhervormingsprogramme, ’n ander invalshoek gekry het en gaan die Regter dan ook voort om die wetgewing wat met grondhervorming te make het, asook die beskerming wat dit bied, te ontleed. Die appèlregter verwys dan ook met goedkeuring na *Van der Walt* (“Exclusivity of ownership, security of tenure and eviction orders: A model to evaluate South African land reform legislation” 2002 *TSAR* 288)<sup>92</sup> aan wat die volgende standpunt rakende grondhervorming in Suid-Afrika aanneem naamlik dat die algemene indruk is dat grondhervormingswetgewing die gevolg gehad het dat daar min of meer ’n *ad hoc*, maar nietemin redelik gestandaardiseerde stel van kwalifikasies, beperkings en kontroles bestaan wat verseker dat uitsetting nie arbitrêr of “likely” geskied nie.

Appèlregter Olivier verwys hiema kortliks na artikel 7(1), 9(3), 25(1), 25(5), 26(1), 26(2), 26(3), 39(1), 39(2) en 39(3) van die *Grondwet* en kom tot die gevolgtrekking dat die probleme met betrekking tot grondhervorming grondwetlik ewehandig hanteer word deur die erkenning van die reg tot eiendom en beskerming van die huis aan die een kant en aan die ander kant die reg van toegang tot eiendom deur wetgewing, maar op ’n billike en regverdige wyse.<sup>93</sup> Dit is dan ook teen bogemelde grondwetlike agtergrond wat appèlregter Olivier bevind dat in die vertolking van die *Wet op die Voorkoming van Onwettige Uitsettings* ’n mens in gedagte moet hou dat die onregmatige okkupeerder wat nou die eiendom van ’n ander okkupeer sonder om kontraktueel verbind te wees tot betaling aan die eienaar van sodanige okkupasie. Die onregmatige okkupeerder besit tans die eiendom teenstrydig tot die regte van die regmatige eienaar daarvan en ook tot die nadeel en verlies van sodanige regmatige eienaar. Die ironie in hierdie situasie is baie duidelik maar kan ook getoets word teen die geval waar die eienaar

---

90 2002 4 SA 187 (K).

91 Par 50.

92 Par 70.

93 Par 75.

gesekwestreer word en die trustee dan okkupasie van die grond eis maar die onregmatige okkupeerder dan staat maak op die *Wet op die Voorkoming van Onwettige Uitsettings* en sodoende in okkupasie van die grond bly.

Nie alleen die eienaar nie maar ook die verbandgewer en ander skuldeisers kan ernstig benadeel word en kan dit inderdaad gesien word as 'n vorm van onteiening sonder vergoeding, iets wat verbied word in sowel die *Grondwet* as in ons gemene reg.<sup>94</sup>

Appèlregter Olivier heg dan ook groot waarde aan die feit dat 'n persoon wat die beskerming van die *Wet op die Uitbreiding van Sekerheid van Verblyfreg*.62 van 1977 geniet, uitgesluit is van die definisie van "onregmatige okkupeerder" in die *Wet op die Voorkoming van Onwettige Uitsettings*. Die feit van die saak is egter dat sodanige persone juis op een of ander stadium die grondeienaar se toestemming gehad het om die grond regmatige te okkupeer. Die appèlregter ontleed dan die gevolg van bogenoemde op die aanwendingsgebied van die *Wet op die Voorkoming van Onwettige Uitsettings* en bevind dat dit nie nodig was om so 'n kategorie van okkupeerders in die *Wet op die Voorkoming van Onwettige Uitsettings* in te sluit nie aangesien hulle reeds volledige en uitgebreide beskerming geniet het onder die *Wet op die Uitbreiding van Sekerheid van Verblyfreg*. Die noodwendige gevolg hiervan is dat die *Wet op die Voorkoming van Onwettige Uitsettings* 'n persoon uitsluit wat vir 'n sekere tydperk toestemming gehad het om die eiendom van 'n ander te okkupeer of indien sodanige okkupasie uit hoofde van 'n ander reg wat die okkupeerder toegeval het, geskied het. Die *Wet op die Voorkoming van Onwettige Uitsettings* is nie van toepassing op hierdie persone nie. Voormalige huurders is sodanige persone wat op 'n sekere tydperk die toestemming gehad het om die eiendom van 'n ander te okkupeer en is hulle per definisie uitgesluit van die bepalings van die *Wet op die Voorkoming van Onwettige Uitsettings*.<sup>95</sup>

Met betrekking tot die posisie van verbandskuldenaars verduidelik appèlregter Olivier die bepalings van artikel 4(6) en (7) van die *Wet op die Voorkoming van Onwettige Uitsettings* deur te bevind dat hy van mening is dat gemelde artikels die situasie hanteer waar plakkers grond okkupeer welke grond met 'n verband beswaar is. Die eienaar versuim dan om sy verbandverpligtinge teenoor die verbandhouer na te kom

---

94 Par 76.

95 Par 81.

en word die eiendom dan verbind uitwinbaar verklaar en in eksekusie verkoop. Die nuwe eienaar moet dan die nodige stappe neem om die plakkers van die eiendom af te sit, in welke geval die bepalings van artikels 4(6) en 4(7) in oorweging geneem moet word. Hierdie oorwegings neem geen plek in ten opsigte van die uitsetting van die voormalige verbandgewer nie. Indien dit die wetgewer se bedoeling was om die gemenerereg met betrekking tot die onaantasbare posisie van die eiendom van grond by 'n verkoping in eksekusie, soos uiteengesit in *Reynders v Randbank Beperk*,<sup>96</sup> so drasties te verander en sodoende die totale instelling van die verskaffing van huislenings op grond van die sekuriteit van 'n verbandakte tot niet te maak, dan moes die wetgewer die nodige moeite gedoen het om dit uitdruklik en duidelik te vermeld.<sup>97</sup>

Appèlregter Olivier kom dus tot die gevolgtrekking dat die *Wet op die Voorkoming van Onwettige Uitsettings* ook nie van toepassing op verbandskuldenaars kan wees nie.

Ek is van mening dat die vertolking van appèlregter Olivier van die *Wet op die Voorkoming van Onwettige Uitsettings* ongelukkig foutief is en dat die *Wet op die Voorkoming van Onwettige Uitsettings* wel van toepassing is op huurders en verbandgewers wie se aanvanklike regmatige okkupasie van eiendom tot 'n einde gekom het en waar sodanige huurder of verbandgewer voortgaan om die eiendom te okkupeer en dat die wet dus nie net op plakkers van toepassing is nie. Dit is 'n ooreenvoudiging om te sê dat die wetgewer nie bedoel het om hierdie okkupeerders as 'n kategorie van okkupeerders in die *Wet op die Voorkoming van Onwettige Uitsettings* in te sluit nie aangesien hulle reeds volledige en uitgebreide beskerming geniet het onder die *Wet op die Uitbreiding van Sekerheid van Verblyfreg*. Dit is na my mening 'n duidelike mistasting.

### 8.3.2 Minderheidsuitspraak van appèlregter Nienaber

Volgens appèlregter Nienaber is die okkupasie van grond sonder enige regte per definisie onregmatig. Hy stem dus in hierdie verband saam met die standpunt van appèlregter Olivier. Okkupasie sonder enige regte is ook onregmatig selfs al is die geokkupeerde grond voor okkupasie daarvan onbeset en daar geen mededinging vir okkupasie van sodanige grond bestaan nie. Appèlregter Nienaber beskryf plakkery as

---

96 1978 2 SA 630 (T).

97 Par 100.

*per se* onregmatig.

Dit is nie die doel van die *Wet op die Voorkoming van Onwettige Uitsettings* om onregmatige okkupasie by wyse van plakkery te wettig nie, maar maak bloot voorsiening vir 'n bepaalde proses om uitsetting in sekere omstandighede te reguleer. Die doel van hierdie proses is om 'n billiker wyse vir uitsetting in die geval van hawelose mense te skep deur te verseker dat daar sekere prosedurele en substantiewe beskerming vir sodanige plakkers verleen word.<sup>98</sup>

Waar die werklike eienaar op okkupasie van sy eiendom geregtig is maar hy deur 'n uitgerekte proses daarvan ontnem word kan dit neerkom op "occupation delayed is occupation denied". Daar kan volgens appèlregter Nienaber verder 'n situasie ontstaan waar voormalige reghebbendes die uitsettingsprosedures soos geskep deur die *Wet op die Voorkoming van Onwettige Uitsettings* kan uitbuit indien bevind word dat die *Wet op die Voorkoming van Onwettige Uitsettings* ook op hulle van toepassing is deurdat sodanige reghebbendes in staat is om die aansprake van die eienaar op sy grond vir 'n uitgerekte periode af te weer.<sup>99</sup>

Die appèlregter beslis dan dat dit aanvaar moet word dat die wetgewer sou bedoel het om die potensiaal vir die inmenging op erkende regte eerder beperk moet word as uitgebrei moet word en dat die wetgewer, by die skryf van die *Wet op die Voorkoming van Onwettige Uitsettings*, slegs plakkers ingedagte gehad het en nie die bedoeling gehad het om die posisie van die voormalige huurder of voormalige eienaar of voormalige verbandgewer te reguleer nie en bevind dus dat die *Wet op die Voorkoming van Onwettige Uitsettings* nie van toepassing is op hierdie kategorie persone nie.<sup>100</sup>

Ek is van mening dat die vertolking van appèlregter Olivier ongelukkig foutief is en dat die *Wet op die Voorkoming van Onwettige Uitsettings* wel van toepassing is op huurders en verbandgewers wie se aanvanklike regmatige okkupasie van eiendom tot 'n einde gekom het en waar sodanige huurder of verbandgewer voortgaan om die eiendom te okkuper en dat die wet dus nie net op plakkers van toepassing is nie.

---

98 Par 27.

99 Par 28.

100 Par 29.



## **9 Die Konsepwysigingswetsontwerp op die Voorkoming van Onwettige Uitsetting en Onregmatige Besetting van Grond**

Dit het dan ook vir die Wetgewer duidelik geword dat daar 'n dringende behoefte bestaan om die effek van die *Wet op die Voorkoming van Onwettige Uitsettings* en vandaar die *Konsepwysigingswetsontwerp*. Daar word dan ook verskillende wysigings in die *Konsepwysigingswetsontwerp* voorgestel. Die belangrikste is:

- 9.1 Die omskrywing van die definisie van "grond" word aangepas om ook in te sluit onopgemete grond en geboue en strukture op grond.
- 9.2 "Okkupeer" word ingevoeg by die woordskrywings en word omskryf as synde om besit te neem van grond of om 'n gebou of 'n struktuur op grond op te rig. Verder beskik "okkupeerder" en "okkupasie" oor ooreenstemmende betekenis.
- 9.3 Die omskrywing van "onregmatige okkupeerder" word verander om te verwys na 'n persoon wat grond okkupeer sonder die uitdruklike of stilswyende toestemming van die eienaar of die persoon in beheer, of sonder enige ander reg tot sodanige okkupasie, uitgesluit 'n persoon wat 'n okkupeerder is in terme van die *Wet op Uitbreiding van Verblyfreg* en verder uitgesluit 'n persoon wie se informele reg tot grond beskerm word deur die bepaling van die *Wet op Tussentydse Beskerming van Informele Grondregte*<sup>101</sup> en verder uitgesluit

---

101 Wet 31 van 1996. Die doel van die wet is om voorsiening te maak vir tydelike beskerming van sekere regte en belange in grond wat nie andersins behoorlik deur beskerm word nie en verder om voorsiening te maak vir aangeleenthede in verband daarmee. In die wet word informele reg omskryf as om in te sluit die gebruik van, okkupasie van, of toegang tot grond ingevolge 'n stam-, gewoonte- of inheemse reg gebruik van 'n stam; die gewoonte, gebruik of administratiewe praktyk in 'n bepaalde gebied of gemeenskap, waar die betrokke grond te eniger tyd gevestig was in die Suid-Afrikaanse Ontwikkelingstrust, die regering van enige gebied waarvoor 'n wetgewende vergadering ingevolge die *Grondwet van die Selfregerende Gebiede, 1971* (Wet 21 van 1971), instel is; of die regering van die voormalige Republieke van Transkei, Bophuthatswana, Venda en Ciskei; die reg of belang in grond van 'n begunstigde kragtens 'n trustooreenkoms ingevolge waarvan die trustee 'n liggaam of funksionaris by of kragtens 'n Parlements wet ingestel of aangestel of die bekleër van 'n openbare amp is, voordelige okkupasie van grond vir 'n aaneenlopende tydperk van minstens vyf jaar voor 31 Desember 1997; of die gebruik of okkupasie deur 'n persoon van 'n erf asof hy of sy, ten opsigte van daardie erf, die houer is van 'n reg vermeld in Bylae 1 of 2 by die *Wet op die Opgradering van Grondbesitregte, 1991* (Wet 112 van 1991), alhoewel hy of sy nie formeel in 'n register van grondregte as die houer van die reg in geskil opgeteken is nie, maar uitgesluit enige reg of belang van 'n huurder,

enige persoon wat grond aanvanklik regmatig met toestemming geokkupeer het, maar wat voortgaan om die grond te okkupeer na die terugtrekking van sodanige toestemming.

- 9.4 Die *Wet op die Voorkoming van Onwettige Uitsettings* is nie van toepassing op enige verrigtinge vir die uitsetting van 'n huurder of 'n voormalige huurder of enige persoon wat grond okkupeer op grond van dit titel van 'n huurder of 'n voormalige huurder nie.
- 9.5 Die *Wet op die Voorkoming van Onwettige Uitsettings* is nie van toepassing op enige verrigtinge deur die verbandhouer vir die oproeping van die verband en die uitsetting van die verbandgewer of enige persoon wat oor titel beskik deur die verbandgewer.
- 9.6 Die *Wet op die Voorkoming van Onwettige Uitsettings* is nie van toepassing op enige verrigtinge ten opsigte van grond wat bekom is deur 'n eksekusieverkoping of geregtelike verkoping van eiendom.

Die vraag is dan of die *Konseptwysigingswetsontwerp* daarin slaag om die tekortkominge van die *Wet op die Voorkoming van Onwettige Uitsettings* aan te spreek. Na my mening slaag dit ten volle in hierdie doel en is die onaanvaarbare situasie dat huurders en verbandgewers wie se aanvanklike regmatige okkupasie van eiendom tot 'n einde gekom het en waar sodanige huurder of verbandgewer voortgaan om die eiendom te okkupeer die beskerming van *Wet op die Voorkoming van Onwettige Uitsettings* geniet.

## 10 Samevatting

By die oorweging van die grondwetlike beskerming wat die eienaars van (veral) onroerende eiendom beskik, is dit duidelik dat sodanige eienaars letterlik oorgelewer is aan die genade van die wetgewer. Van der Walt merk al so vroeg as 1994 op dat die paradigma waarin 'n konstitusionele bepaling geïnterpreteer word, van uiterste belang is sal die grootste deel van toekomstige konstitusionele litigasie ten opsigte van die

---

huurarbeider, deelsaaiër of werknemer indien sodanige reg of belang geheel en al van 'n kontraktuele aard is en enige reg of regmatige okkupeerder van die betrokke grond, op die grondslag dat sodanige toestemming te eniger tyd deur sodanige eienaar of regmatige okkupeerder teruggetrek kan word.

eiendomsklousule handel oor die konflik wat bestaan tussen die beskerming van individuele belange en die bevordering van die staat se sosio-politieke oorwegings en herstruktureringprogramme.<sup>102</sup>

Dit is baie duidelik dat gelykheid en moraliteit nou deel vorm van die Suid-Afrikaanse reg en is dit vir die wetgewer moontlik om nuwe wetgewing uit te vaardig wat, soos die *Wet op die Voorkoming van Onwettige Uitsettings*, en daardeur die regte van die grondeienaar aantast.

Daar bestaan dan inderdaad ook 'n plig op die staat om die fundamentele regte soos vervat in die Handves van Regte nie alleen te eerbiedig en te beskerm nie maar ook om dit te bevorder en te verweselik. Die probleem ontstaan dan waar daar ontwikkeling van 'n sekere fundamentele reg soos die reg op behuising plaasvind welke ontwikkeling die effek het dat 'n ander fundamentele reg soos eiendomsreg aangetas word. Dit was dan ook die effek van die *Wet op die Voorkoming van Onwettige Uitsettings*. Die feit is dat hierdie Wet ongelukkig aanvanklik gebrekkig geskryf is met die gevolg dat dit toepassing gevind het op okkupeerders waarop dit duidelik nie van toepassing moes gewees nie.

Daar is geen twyfel dat die meerderheidsuitspraak in *Ndlovu v Ngcobo : Bekker v Jika* wel die korrekte vertolking was van die *Wet op die Voorkoming van Onwettige Uitsettings* nie, ten spyte van die uiters kommerwekkende gevolge daarvan nie. Die wetgewer moet egter gekomplimenteer word met sy pogings om hierdie gebreke by wyse van die *Konsepwysigingswetsontwerp* reg te stel en is ek van mening dat daar deur middel van die *Konsepwysigingswetsontwerp* daarin geslaag word om 'n balans tussen die potensieel konflikterende fundamentele regte van eiendomsreg en reg tot behuising geskep word, terwyl daarin geslaag word om die betrokke fundamentele regte te eerbiedig, beskerm, bevorder en te verweselik.

Die uitdaging wat voor die staat staan is om 'n balans tussen die verskillende fundamentele regte te vind en so te verseker dat ontwikkeling en bevordering van die een nie ten koste van die ander geskied nie. Dit is tog die duidelike opdrag van die *Grondwet*.

---

102 Van der Walt 1994 *THRHR* 187.

## **11 Bibliografie**

### **11.1 Boeke**

#### **B**

Bennett *Human rights and African customary law*

Bennett TW *Human rights and African customary law under the South African Constitution* 2de uitg (Juta Kaapstad 1999)

#### **C**

Chaskalson, Kentridge en Klaaren *Constitutional Law of SA*

Chaskalson M, Kentridge J en Klaaren J *Constitutional Law of South Africa* Hersieningsuitgawe 5 (Juta Kenwyn 1999)

#### **D**

De Waal, Currie en Erasmus *The Bill of Rights Handbook*

De Waal J, Currie I en Erasmus G *The Bill of Rights Handbook* 3de uitg (Juta Kenwyn 2000)

#### **P**

Van der Walt en Pienaar *Inleiding tot die Sakereg*

Pienaar GJ en van der Walt AJ *Inleiding tot die Sakereg* 4de uitg (Juta Landsdowne 2002)

#### **R**

Rautenbach en Malherbe *Constitutional law*

Rautenbach IM en Malherbe EFJ *Constitutional law* (Juta Kenwyn 1999)

### **11.2 Tydskrifartikels**

#### **C**

Costa 2003 *De Rebus*

Costa A "Landlords and les miserables : Rights of ownership of dwellings"  
2003 *De Rebus* 22-24

## H

Hopkins en Hofmeyr 2003 *De Rebus*

Hopkins K en Hofmeyr K "The constitutional anomaly created by extending PIE" 2003 *De Rebus* 15-17

## L

Lötz en Nagel 2003 *THRHR*

Lötz DJ en Nagel CJ "Uitsetting van huurders en verbandskuldenaars en die Wet op die Voorkoming van Onwettige Uitsetting en Onregmatige Besetting van Grond" 2003 *THRHR* 164-173

## R

Rautenbach 2002 *THRHR*

Rautenbach IM "Die reg op eiendom - arbitrêre ontneming – Proporsionaliteit en die algemene beperkingsbepaling in konteks" 2002 *THRHR* 813-822

## S

Spohr 2002 *Lexisnexis Butterworths Property Law Digest*

Spohr D "What do the Ndlovu and Bekker cases mean to land owners?" 2002 *Lexisnexis Butterworths Property Law Digest* 3-6

## T

Tarica 2003 *De Rebus*

Tarica J "PIE and its applications to defaulting tenants and mortgagors" 2003 *De Rebus* 18-20

## V

Van der Walt 1994 *THRHR*

Van der Walt AJ "Notes on the interpretation of the property clause in the new Constitution" 1994 *THRHR* 181-203

Van der Walt 1994 *Codicillus*

Van der Walt AJ "The future of private ownership of land" 1994 *Codicillus* 4-18

Van der Walt 1995 *SAPL*

Van der Walt AJ "Towards a theory of rights in property: exploratory observations on the paradigm of post apartheid property law" 1995 *SAPL* 298-345

Van der Walt 1995 *SAJHR*

Van der Walt AJ "Tradition on trial: a critical analysis of the civil law tradition in South African property law" 1995 *SAJHR* 169-206

Van der Walt 2002 *TSAR*

Van der Walt AJ "Exclusivity of ownership, security of tenure and eviction orders" 2002 *TSAR* 254-296

### **11.3 Hofsake**

#### **A**

*ABSA Bank Limited v Amod* 1992 2 All SA 423 (W)

#### **B**

*Betta Eiendomme (Pty) Ltd v Ekple–Epoh* 2000 4 SA 468 (W)

*Brisley v Drotsky* 2002 4 SA 1 (HHA)

#### **C**

*Chetty v Naidoo* 1974 3 SA 13 (A)

#### **D**

*Diepsloot Residents and Landowners Association v Administrator of Transvaal* 1994 3 SA 336 (A)

#### **E**

*Ellis v Viljoen* 2001 4 SA 795 (K)

#### **G**

*Graham v Ridley* 1931 TPD 476

*Groengras Eiendomme (Pty) Ltd and Others v Elandsfontein Unlawful Occupants and Others* 2002 1 SA 125 (T)

## I

*In re Certification of the Constitution of the RSA* 1996 4 SA 744 (KH)

## M

*Mkangeli and Others v Joubert and Others* 2002 2 SA 473 (A)

*Modderklip Boerdery (Pty) Ltd v Modder East Squatters* 2001 4 SA 385 (W)

## N

*Ndlovu v Ngcobo : Bekker v Jika* 2002 4 SA 384 (HHA)

## P

*Pedro and Others v Greater George Transitional Council* 2001 2 SA 131 (K)

*Port Elizabeth Municipality v People's Dialogue on Land and Shelter* 2001 4 SA 759 (OK)

*POSWA v Member of the Executive Council for Economic Affairs, Environment and Tourism, Eastern Cape* 2001 3 SA 582 (HHA)

## R

*Reynders v Randbank Beperk* 1978 2 SA 630 (T)

*Ridgway v Janse van Rensburg* 2002 4 SA 187 (K)

*Ross v South Peninsula Municipality* 2000 1 SA 589 (K)

## S

*S v Manamela* 2000 3 SA 1 (KH)

## T

*Transvaal Agricultural Union v Minister of Land Affairs* 1997 2 SA (KH)

## W

*Woerman and Schutte NNO v Masondo and Others* 2002 1 SA 811 (HHA)

### **11.4 Wetgewing**

*Grondwet van die Republiek van Suid-Afrika* 200 van 1993

*Grondwet van die Republiek van Suid-Afrika* 108 van 1996

*Grondwet van die Selfregerende Gebiede 21 van 1971*

*Konsepwysigingswetsontwerp op Onwettige Uitsetting en Onregmatige Besetting van Grond soos gepubliseer in Staatskoerant 25391 van 27 Augustus 2003*

*Wet op die Opgradering van Grondbesitregte 112 van 1991*

*Wet op die Uitbreiding van Verblyfreg 62 van 1997*

*Wet op die Voorkoming van Onwettige Uitsetting en Onregmatige Besetting van Grond 19 van 1998*

*Wet op Grondhervorming (Huurarbeiders) 3 van 1996*

*Wet op Huurbehuising 50 van 1999*

*Wet op Minder Formele Dorpstigting 113 van 1991*

*Wet op Tussentydse Beskerming van Informele Grondregte 31 van 1996*

*Wet op Voorkoming van Onregmatige Plakkery 52 van 1951*