

**DIE INVLOED VAN UITSETTINGSWETGEWING OP DIE BESKERMING VAN
ONROERENDE BOEDELBAATES**

deur

Waldette Ryan
Studente nommer: 12862878

Voorgelê:

Studieleier: Professor G.J. Pienaar

Desember 2007

**Navorsingsverslag voorgelê ter gedeeltelike vervulling
van die vereistes vir die graad Magister Legum
nadat die volgende modules suksesvol afgehandel is:**

LLMB874	Belastingreg
LLMB 875	Boedelbeplanning
LLMB876	Sakereg en Eiendomswetgewing
LLMB877	Huweliksgoederereg
LLMB878	Erfreg
LLM 873	Navorsingsmetodologie

Bedankings

Graag dra ek al my harde werk, toewyding en sweet op aan my ouma en oupa, mnr. en mev. Ryan. Van hierdie twee wonderlike mense het ek geleer dat die lewe soms nare dinge op jou pad bring, maar dat niks ooit te groot of te veel kan wees met ons Heilige Vader aan ons sy. Vanuit hul gedrag en lewenslesse tydens my kinderjare het ek geleer dat die beste aansporing, medisyne en hulp nie geld is nie, maar liefde. Dankie, Ouma en Oupa, vir elke mooi woord van inspirasie, elke drukkies van liefde en elke gebed wat jul vir my opgedra het. Sonder jul liefde en toewyding sou ek nie vandag die selfstandige, jong vrou kon wees wat ek is nie...

Ek wens ook om die volgende bedankings te maak. Aan professor Gerrit Pienaar, 'n besonderse woord van dank. Dankie vir al die leiding, aansporing en geduld wat professor aan my gebied het en ook die geloof in my vermoë om dit te kon doen.

Ook aan Amanda Grove en Tonie van Niekerk. Jul emosionele en finansiële bystand kan nie deur woorde alleen bedank word nie. Die wyse waarop ek jul graag wil bedank, is om jul trots te maak. Mag jul aan die einde hiervan breë bors staan en met trots in jul harte dink dat dit die tyd, moeite en geld werd was.

Natuurlik verdien ons Hemelse Vader die grootste dank. U het elke woordjie van kommer, elke gebed van smeking en elke sug van moedeloosheid aangehoor en dit altyd geantwoord met U woorde uit Filippense 4:13 "EK is tot alles in staat deur Christus wat my krag gee". Vandag kom buig ek weer voor U neer, nie om te vra of te kla nie, maar om dankie te kom sê. Dankie Vader vir U liefde en bystand, nie net in hierdie skripsie nie, maar op elke vlak van my lewe. Aan U al die eer!

THE INFLUENCE OF EVICTION LEGISLATION ON THE PROTECTION OF IMMOVABLE PROPERTY IN SOUTH AFRICA

The *Prevention of Illegal Eviction from and Unlawful Occupation of Land Act 19 OF 1998* (herein after referred to as *PIE*) was promulgated in 1996 as a result of the changing Constitutional dispensation in which socio-economic rights play an important role. The original intention of *PIE* was to regulate illegal squatting and to provide protective measures for the eviction of such illegal squatters.

In 2002 the scope of *PIE* was broadened to include lessees who fail to adhere to their rental obligations and mortgagees who fail to fulfil their bond obligations. As a result of this many homeowners experienced difficulty in obtaining eviction orders against these illegal occupiers due to the fact that they enjoy the protection of *PIE*.

The *PIE* Amendment Bill of 2006 attempts to provide relief to these home owners by excluding lessees and mortgagees from the scope of the protection provided by *PIE*. However, the situation has proven to be complicated by recent case law pertaining to the right to housing. In *Standard Bank of South Africa Ltd v Saunderson* 2006 2 SA 264 (HHA) the court held that the constitutional right to housing enjoyed by a mortgagee is infringed upon when a warrant of execution against his immovable property is granted without judicial oversight.

Although the South African courts have managed to successfully balance the interests of home owners against the interest of defenceless illegal occupiers, the *PIE* Amendment Bill will meet the needs of many homeowners by providing a fairly simple eviction procedure. The Amendment Bill will dispose of strict requirements and procedures where the lessee or mortgagee is not entitled to the protection of *PIE*. Defenceless illegal occupiers will however still enjoy protection against eviction under section 26(3) of the *Constitution*. Should no circumstances exist which entitles an illegal occupier to the protection of *PIE*, a home owner may proceed to follow a slightly easier route to obtain an eviction order.

Within the scope of this dissertation, a closer look will be taken at the proposed *PIE* Amendment Bill and the impact thereof on defenceless illegal occupiers. Furthermore the impact of recent case law pertaining to the sale in execution of a home owner's immovable property on evictions will also be investigated.

The abovementioned considerations should be kept in mind before attempting a hasty alteration of *PIE*, as the results thereof will not necessarily be in the best interest of society.

Inhoudsopgawe

1.	Inleiding	1
2	Die <i>Wet op die Voorkoming van Onwettige Uitsetting en Onregmatige Besetting van Grond</i> 19 van 1998	3
2.1	Agtergrond	3
2.2	Doelstelling van die wet	4
2.3	Toepassing van die <i>Uitsettingswet</i>	5
2.4	Uitsettings prosedures in terme van die <i>Uitsettingswet</i>	6
3	Die invloed van <i>Ndlovu v Ngcobo; Bekker and Another v Jika</i> 2003 1 SA 113 (HHA).....	9
3.1	Die uitspraak.....	9
3.2	Gevolge van die <i>Ndlovu</i> gewysde.....	10
3.2.1	Uitsettingsprosedures gewysig	10
3.2.2	Nadelige gevolge vir eiendomsmark.....	13
3.2.3	Die <i>Uitsettingswet</i> ook van toepassing op kommersiële eiendom	16
3.2.4	Boedelbeplanningsimplikasies.....	16
4	Die Konsepwysigingswet op die <i>Uitsettingswet</i>	18
4.1	Voorgestelde wysiging van die <i>Uitsettingswet</i>	18
4.2	Kommentaar op die voorgestelde wysiging van die <i>Uitsettingswet</i>	19
5	Die grondwetlike reg op behuising en die eiendomsbepaling	22
5.1	Die grondwetlike reg op behuising.....	22
5.2	Die eiendomsklousule.....	25

6	Onlangse regspraak oor die grondwetlike reg op behuising	29
6.1	<i>Jafftha v Schoeman; Van Rooyen v Stoltz</i> 2005 2 SA (KH).....	29
6.1.1	Die gevolge van die <i>Jafftha</i> -gewysde	32
6.2	<i>Standard Bank of South Africa Ltd v Sanderson</i> 2006 2 SA 264 (HHA)	34
7	Botsing tussen die konsepwysigingswet en die <i>Ndlovu</i> -, <i>Sanderson</i> - en <i>Jafftha</i> -gewysdes.....	37
8.	Moontlike oplossings	40
8.1	Uitbreiding van regterlike diskresie	40
8.2	Onderskeid tussen algemene en ander gevalle.....	41
9.	Gevolgtrekking	44
	Bronnelys.....	46

1. Inleiding

The Constitution 108 of 1996 provides a bridge between a past characterised by a lack of respect for human rights and a future where human rights are being acknowledged and enforced.¹

Gedurende 1996 is die *Wet op die Voorkoming van Onwettige Uitsetting en Onregmatige Besetting van Grond*² uitgevaardig as voorbeeld van hierdie veranderende paradigma. Die oorspronklike bedoeling van hierdie Wet was om onregmatige okkupasie van grond te reguleer en om beskermende prosedures daar te stel vir die uitsetting van onregmatige okkupeerders.

In 2002 is die omvang van die betrokke wetgewing deur die appèlgewysde *Ndlovu v Ngcobo; Bekker and Another v Jika*³ uitgebrei om ook verbandskuldenaars en individue wat versuim om verskuldigde huurpaalemente te betaal, in te sluit. Gevolglik geniet sodanige individue tans die beskerming van die *Uitsettingswet*. Grondeienaars en verbandhouers ondervind dit problematies om ontslae te raak van hierdie onregmatige okkupeerders, omdat daar aan al die vereistes van die *Uitsettingswet* voldoen moet word alvorens 'n uitsettingsbevel verkry kan word.

Die konsepwysigingswet op die *Uitsettingswet* poog om hierdie probleem op te los en die *status quo* te herstel deur bovermelde persone onder die definisie van 'n onregmatige okkupeerder uit te sluit.⁴ Die situasie is egter gekompliseer deur onlangse regspraak wat handel oor die grondwetlike reg op behuising.

¹ Pienaar 1999 BPLD 12

² 19 van 1998. Hierna die *Uitsettingswet*.

³ 2003 1 SA 113 (HHA)

⁴ Die *Wet op die Voorkoming van Onwettige Uitsetting en Onregmatige Besetting van Grond Wetsontwerp*, 2006. GK 1851 in SK 29501 van 22 Desember 2006. Hierna die konsepwysigingswet op die *Uitsettingswet*.

Binne die konteks van hierdie navorsingsverslag sal ondersoek ingestel word na die effek van die *Uitsettingswet* op uitsetting van nie-betalers en eksekusieverkoping van onroerende boedelbates, die effek van regspraak oor die grondwetlike reg op behuising op eksekusieverkope van onroerende bates en laastens, na die effek van onlangse regspraak op die voorgestelde *Uitsettingswysigingswet* van 2006.

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

2.1 Agtergrond

In terme van die gemenereg hoef 'n grondeienaar wat 'n onregmatige okkupeerder suksesvol met die *rei vindicatio* wil uitsit, slegs aan te dui dat hy die eienaar van die grond is en dat die okkupeerder in besit van die eiendom is.⁵ Hierdie eenvoudige uitsettingsprosedure is gegrond op die beginsel soos neergelê in *Chetty v Naidoo*⁶ dat die regte van die grondeienaar altyd voorkeur geniet bo die regte van 'n okkupeerder, tensy die okkupeerder omstandighede kan bewys wat sy besit regverdig.⁷ Gedurende die apartheidsera is hierdie gemeenregtelike posisie ondersteun deur die *Wet op Voorkoming van Onregmatige Plakkery*⁸ wat onregmatige besetting van grond gekriminaliseer het en eenvoudige uitsettingsprosedures daargestel het.⁹

Gedurende 1996 is die *Plakkerwet* herroep en vervang deur die *Uitsettingswet*. In teenstelling met die *Plakkerwet* poog die *Uitsettingswet* nie net om onregmatige besetting van grond te de-kriminaliseer nie,¹⁰ maar ook om grondeienaars se gemeenregtelike reg op uitsetting in lyn te bring met die grondwetlike reg op behuising in terme van artikels 26(1) en 26(3) van die *Grondwet van die Republiek van Suid Afrika*, 1996.¹¹

⁵ Die *rei vindicatio* is die aksie waarmee 'n grondeienaar wat onregmatig van fisiese beheer oor sy eiendom ontnem of weerhou word, sy saak kan terugvorder van enige persoon wat onregmatige fisiese beheer daaroor uitoefen. Badenhorst, Pienaar and Mostert *Silberberg and Schoeman's The Law of Property* 242 (Hierna Badenhorst Pienaar and Mostert *The Law of Property*).

⁶ 1974 3 SA 13 (A).

⁷ Greig 2003 SA Merc LJ 278.

⁸ 52 van 1951. Hierna die *Plakkerwet*.

⁹ Chetty 2002 ESR Review 16; Greig 2003 SA Merc LJ 278.

¹⁰ Chetty 2002 ESR Review 16.

¹¹ A 26(1) van die *Grondwet van die Republiek van Suid Afrika*, 1996 (hierna die *Grondwet*) bepaal dat elkeen die reg op toegang tot geskikte behuising het. A 26(3) bepaal dat niemand uit hul woning gesit mag word sonder 'n hofbevel wat na oorweging van al die tersaaklike

2.2 Doelstelling van die Wet

Die doelstelling van die *Uitsettingswet* is:¹²

Om onregmatige uitsetting te verbied; om voorsiening te maak vir prosedures vir die uitsetting van onregmatige okkupeerders; en om die Wet op die Voorkoming van Onregmatige Plakkery, 1951, en ander uitgediende wette te herroep; en om voorsiening te maak vir aangeleenthede wat daarmee in verband staan.

Die *Uitsettingswet* is gepromulgeer om onregmatige uitsettingspraktyke¹³ aan te spreek en om die prosedures en omstandighede te kodifiseer waaronder individue wat as onregmatige okkupeerders klassifiseer, uitgesit mag word.¹⁴

In die lig van artikel 26(3) van die *Grondwet* en die sosiale en historiese konteks van Suid-Afrika, bied die *Uitsettingswet* beide substantiewe en prosedurele beskerming aan 'n kwesbare groep okkupeerders wat met uitsetting gedreig word.¹⁵ Die substantiewe vereistes van die *Uitsettingswet* dwing 'n hof om die breër sosio-ekonomiese impak van elke uitsetting te oorweeg alvorens 'n uitsettingsbevel toegestaan word.¹⁶ Die *Uitsettingswet* bied dus 'n raamwerk waarbinne die voorkoming van onwettige besetting van grond en onregmatige okkupasie van grond bewerkstellig word, terwyl

omstandighede toegestaan is en niemand se woning gesloop word nie. Verder mag geen wetgewing arbitrêre uitsettings veroorloof nie. Christmas 2004 *ESR Review* 7.

¹² Aanhef van die *Uitsettingswet*.

¹³ Christmas 2004 *ESR Review* 7. Die *Uitsettingswet* definieer "uitsetting" as: enige handeling waardeur 'n persoon van die besetting van 'n gebou of struktuur, of die grond waarop sodanige gebou of struktuur opgerig is, teen sy of haar wil ontnem word.

¹⁴ Spohr 2002 *BPLD* 6. In a 4 van die *Uitsettingswet* word die prosedure uiteengesit wat gevolg moet word deur private grondeienaars, terwyl a 6 voorsiening maak vir die uitsettingprosedures waar die staat die aansoek bring.

¹⁵ *Ndlovu v Ngcobo; Bekker and Another v Jika* 2003 1 SA 113 (HHA). Hierdie kwesbare groep verwys veral na vroue, kinders, bejaardes en gestremdes. Chetty 2002 *ESR Review* 16.

¹⁶ Christmas 2004 *ESR Review* 7. A 4(6) van die *Uitsettingswet* bepaal dat die hof 'n bevel vir uitsetting kan verleen as dit van mening is dat dit regverdig en billik is na oorweging van alle tersaaklike omstandighede, met inbegrip van die regte en behoeftes van bejaardes, kinders, gestremde persone en huishoudings waarvan 'n vrou die hoof is.

menswaardige en geïndividualiseerde behandeling van onregmatige okkupeerders met inagneming van meer kwesbare groepe verseker word.¹⁷

Regter Horn meld in die *PE Municipality v Peoples Dialogue on Land and Shelter*¹⁸ dat die *Uitsettingswet* sosiaal begrond is en op grond van humanitêre beginsels daargestel is. Hy erken dat die *Uitsettingswet* met die eerste oogopslag blyk op die fundamentele beginsels van eiendomsreg inbreuk te maak, maar gaan ook verder en meld dat die *Uitsettingswet* nie die gemeenregtelike regte in eiendom ongedaan maak nie.

Die *Uitsettingswet* word egter met argwaan bejeën deur grondeienaars wat meen dat hierdie Wet op hul gemeenregtelike reg op uitsetting van onregmatige okkupeerders inbreuk maak en verder van mening is dat die substantiewe vereistes van die *Uitsettingswet* toenemende onregmatige okkupasie en die uitbreiding van informele nedersettings in Suid Afrika aanspoor.¹⁹ Pienaar²⁰ meen dat die sosiale verpligting wat op die staat rus om na die behoeftes van bejaardes, gestremdes, vroue en kinders om te sien, moontlik deur die promulgering van die *Uitsettingswet* na individuele grondeienaars oorgedra word.

2.3 Toepassing van die Uitsettingswet

Ingevolge die bepalings van die *Uitsettingswet* is dit duidelik dat die Wet van toepassing is op alle residensiële onroerende eiendom, sowel private eiendom as staatseiendom, maar dit is egter nie van toepassing op kommersiële grond nie.²¹ Die bewoording van die *Uitsettingswet* is egter onduidelik ten opsigte van die vraag of die *Uitsettingswet* van toepassing is op alle onregmatige

¹⁷ *Port Elizabeth Municipality v Various Occupiers* 2005 1 SA 217 (KH).

¹⁸ 2000 2 SA 1074 (SE) 1080 F-J.

¹⁹ Christmas 2004 *ESR Review* 6.

²⁰ Pienaar 1999 *BPLD* 12

²¹ Greig 2003 *SA Merc LJ* 278 en Badenhorst, Pienaar and Mostert *The Law of Property* 247.

okkupeerders en of dit slegs in sommige omstandighede van toepassing sal wees.²²

Artikel 1 van die *Uitsettingswet* definieer die term 'onregmatige okkupeerder' soos volg:²³

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

Hierdie vae bewoording van die definisie van 'n onregmatige okkupeerder het tot regsonsekerheid gelei. Daar is egter in meerdere beslissings bevind dat die *Uitsettingswet* slegs van toepassing is op klassieke plakkergevalle en nie gevalle waar persone aanvanklik oor 'n reg tot okkupasie beskik het en so reg tot 'n einde gekom het nie.²⁴

2.4 *Uitsettingsprosedures in terme van die Uitsettingswet*

Die belangrikste prosedurele verandering wat deur die *Uitsettingswet* teweeggebring is, is die vereiste dat daar 14 dae voor die aanhoor van die aansoek aan die onregmatige okkupeerder, sowel as die munisipaliteit wat jurisdiksie oor die betrokke regsgebied het, kennis gegee moet word van die voorgename uitsettingsverrigtinge.²⁵ Sodanige kennisgewing moet meld dat verrigtinge in terme van artikel 4(1) van die *Uitsettingswet* ingestel word om 'n bevel vir die uitsetting van die onregmatige okkupeerder te bekom en die datum

²² Badenhorst, Pienaar and Mostert *The Law of Property* 247.

²³ A 1 van die *Uitsettingswet*. Hierdie definisie is in *Ndlovu v Ngcobo; Bekker and Another v Jika* 2003 1 SA 113 (HHA) uitgebrei. Sien par 3 hieronder.

²⁴ Hierdie standpunt is gehuldig in *Ellis v Viljoen* 2001 4 SA 795 (K), waar die hof 'n eng interpretasie aan die term 'onregmatige okkupeerder' gebied het. In *Ndlovu v Ngcobo; Bekker and Another v Jika* 2003 1 SA 113 (HHA) is hierdie standpunt egter verwerp. Sien par 3 hieronder.

²⁵ A 4(2) van die *Uitsettingswet*.

en tyd wat die hof die aansoek sal aanhoor, die gronde vir die beoogde uitsetting en ook dat die onregmatige okkupeerder geregtig is om voor die hof te verskyn en die saak te verdedig, moet vermeld word.²⁶

Die prosedure waarvolgens die gemelde kennisgewing gedien word, word bepaal deur die reëls van die betrokke hof.²⁷ 'n Aansoek om uitsetting van die onregmatige okkupeerder moet dus in terme van die hofreëls gebring word. Waar die hof meen dat sodanige diening in terme van die hofreëls nie gerieflik of spoedig kan geskied nie, kan die hof 'n meer geskikte wyse voorskryf.²⁸ Verder moet die inhoud en wyse van betekening van die artikel 4(2) kennisgewing in 'n afsonderlike *ex parte*-aansoek deur 'n hofbevel goedgekeur word alvorens sodanige betekening kan plaasvind.²⁹ Blote kennisgewing en uitreiking deur die klerk van die hof is nie voldoende nie.

Dit kom daarop neer dat daar twee afsonderlike aansoeke gebring moet word om van 'n onregmatige okkupeerder ontslae te raak.³⁰ Hierdie twee aansoeke is eerstens 'n aansoek om uitsettingsbevel in ooreenstemming met die reëls van die betrokke hof en tweedens, 'n *ex parte* interokulêre aansoek in terme van a 4(2) van die *Uitsettingswet* met betrekking tot die inhoud en wyse van betekening van die kennisgewing.³¹ Derhalwe moet 'n grondeienaar nie net aan die normale hofreëls en prosedures van uitsettingsaksies nie, maar ook

²⁶ A 4(5) van die *Uitsettingswet*.

²⁷ A 4(3) van die *Uitsettingswet*.

²⁸ A4(4) van die *Uitsettingswet*. Op 26 Desember 2007 is 'n praktyksnota deur Adjunk President Regter Mojapelo uitgevaardig waarby 'n voorbeeld van so 'n alternatiewe wyse van betekening wat deur die hof gelas kan word, aangeheg is. In hierdie voorbeeld word voorsiening gemaak vir betekening van die Kennisgewing van Mosie sowel as die a 4(2) kennisgewing deurdat die Balju die identiteit van elke hoof okkupeerder van 'n eenheid moet bepaal en daarna die stukke teen die voordeur van elke eenheid vassteek, alternatiewelik deur die stukke onder deur die deur te steek. Mojapelo 2007 *Witwatersrand Local Division of the High Court of South Africa Practice Directive 3*.

²⁹ *Cape Killarney Property Investments (Pty) Ltd v Mahamba & Others* 2001 4 SA 1222 (HHA) par 12-15.

³⁰ Greig 2003 SA Merc LJ 279.

³¹ Hierdie tweede aansoek word gebring nadat die Kennisgewing van Mosie beteken is. Mojapelo 2007 *Witwatersrand Local Division of the High Court of South Africa Practice Directive 1*.

aan die streng vereistes van die *Uitsettingswet* voldoen alvorens 'n uitsettingsbevel verkry kan word.³²

Wat betref substantiewe reg, wysig die *Uitsettingswet* ook die gemeenregtelike posisie. Gemeenregtelik moes 'n grondeienaar wat om 'n uitsettingsbevel aansoek doen, slegs aantoon dat hy die eienaar van die grond is, dat die onregmatige okkupeerder in besit van die grond is en dat die saak of grond steeds bestaan.³³ In terme van artikel 4 van die *Uitsettingswet* word daar nou vereis dat die hof by aanhoor van uitsettingsverrigtinge alle relevante omstandighede in ag moet neem om te bepaal of die uitsetting redelik en regverdigbaar is.³⁴ Hierdie relevante omstandighede verwys onder andere na die regte en behoeftes van bejaardes, gestremdes, kinders en vrouens.³⁵ Indien die onregmatige okkupeerder die grond vir langer as 6 maande beset, moet die hof ook in ag neem of alternatiewe behuising beskikbaar is of beskikbaar gemaak kan word deur die munisipaliteit vir die herplasing van die onregmatige okkupeerder.³⁶

³² Greig 2003 *SA Merc LJ* 279. Die vereistes van die *Uitsettingswet* word in a 4 van die *Uitsettingswet* uiteengesit.

³³ Hierdie was die vereistes onder die *rei vindicatio* waarmee 'n uitsettingsbevel verkry is.

³⁴ A 4(6) van die *Uitsettingswet*.

³⁵ Greig 2003 *SA Merc LJ* 279.

³⁶ Greig 2003 *SA Merc LJ* 279. a 4(7) van die *Uitsettingswet*. In die praktyk word daar aan hierdie vereiste voldoen bloot deur 'n lys van beskikbare ander wonings teen dieselfde prys of beskikbare informele nedersettings in die gebied aan te heg.

3 Die invloed van *Ndlovu v Ngcobo; Bekker en 'n Ander v Jika*³⁷

3.1 Die uitspraak

In hierdie aangeleentheid moes die hof beslis oor die toepasbaarheid van die *Uitsettingswet*. Die aangeleentheid voor die hof het met twee aansoeke om uitsetting handel. In een geval het 'n huurder na geldige beëindiging van die huurooreenkoms steeds die perseel geokkupeer en in die ander geval het 'n verbandskuldenaar steeds die perseel geokkupeer nadat die eiendom in eksekusie verkoop is. Die vraag voor die hof was of die *Uitsettingswet* slegs van toepassing is op okkupeerders wat eiendom *ab initio* onregmatig okkupeer het of ook op okkupeerders met 'n aanvanklike regmatige okkupasiereg wat later onregmatig geword het.³⁸

Die hof kom tot die bevinding dat die *Uitsettingswet* sy wortels in die *Plakkerswet* het, welke wetgewing ook van toepassing was op persone wat aanvanklik regmatige okkupeerders was, maar later onregmatige okkupeerders geword het. Omdat die *Plakkerswet* ook voorsiening gemaak het vir aksies teen sodanige onregmatige okkupeerders en die *Uitsettingswet* in die plek van die *Plakkerswet* gekom het, is dit logies dat die *Uitsettingswet* ook van toepassing is op persone wat aanvanklik eiendom regmatig okkupeer het, welke regmatige okkupasie later onregmatig geword het.³⁹

Die regters bied ook verdere regverdigings vir die beslissing. Die uitsluiting van persone wat aanvanklik regmatige okkupasie gehad het, maar wat later onregmatig geword het, van die definisie verg 'n uitdruklike verandering van die definisie van 'n onregmatige okkupeerder. Die insluiting van sodanige persone verg daarteenoor slegs 'n doelmatige wyer interpretasie van die definisie van 'n

³⁷ 2003 1 SA 113 (HHA).

³⁸ *Ndlovu v Ngcobo; Bekker and Another v Jika* 2003 1 SA 113 (HHA) . Hierna die *Ndlovu*-gewysde.

³⁹ *Ndlovu*-gewysde par 11.

onregmatige okkupeerder in die *Uitsettingswet*.⁴⁰ Die hof gaan ook verder en meld dat alhoewel die wetgewer bedoel het om beskerming aan 'n kwesbare groep okkupeerders, oftewel plakkers, te bied, het die Handves van Regte dikwels die gevolg dat voordele aan individue toegeken word vir wie dit nie hoofsaaklik bedoel was nie.⁴¹ Verder meld die hof dat die probleem wat 'n grondeienaar in die gesig staar rakende die streng uitsettingsprosedures, nie so oorweldigend is as wat aanvanklik aangevoer is nie. Eers wanneer die aansoek gebring word langer as ses maande nadat okkupasie onregmatig geword het, sal die las op grondeienaars effens verswaar deurdat hulle besonderhede oor moontlike alternatiewe behuising aan die hof sal moet voorlê.⁴²

Gevolglik bevind die hof dat dit nie verontagsaam kan word dat die wetgewer bedoel het om die beskerming van die *Uitsettingswet* ook te bied aan verbandskuldenaars en individue wat versuim om verskuldigde huurpaaielemente te betaal nie.⁴³ Hoofregter Harms JA meld egter dat hierdie gewysde nie beteken dat grondeienaars verhoed word om vir 'n uitsettingsbevel aansoek te doen nie, maar slegs dat die prosedures van die *Uitsettingswet* in sodanige gevalle ook gevolg moet word.

3.2 Gevolge van die Ndlovu-gewysde

3.2.1 Uitsettingsprosedures gewysig

Die *Ndlovu*-gewysde wysig die wyse waarop 'n uitsettingsbevel verkry word teen verbandskuldenaars en individue wat versuim om verskuldigde huurpaaielemente te betaal.

⁴⁰ *Ndlovu-gewysde* par 5.

⁴¹ *Ndlovu-gewysde* par 16.

⁴² *Ndlovu-gewysde* par 17.

⁴³ *Ndlovu-gewysde* par 23.

Voor die *Ndlovu*-gewysde is die redelik eenvoudige uitsettingsprosedure van die *rei vindicatio* gevolg deur 'n verbandhouer of grondeienaar nadat die eiendom op 'n eksekusieverkoping bekom is. 'n Eenvoudige dagvaarding is deur die verbandhouer of grondeienaar uitgereik waarin aangevoer word dat sodanige eiser die eienaar van die vermelde eiendom is en dat die voormalige eienaar in onregmatige besit van die eiendom is. Indien die verweerder dan nie binne 5 hofdae 'n kennisgewing van voorneme om te verdedig liasseer nie, kon die eiser vonnis by verstek in die Landdroshof in terme van reël 12⁴⁴ kry. Daarna kon uitsetting onmiddelik deur die hof gelas word.⁴⁵ Op dieselfde wyse kon 'n verhuurder 'n uitsettingsbevel teen 'n huurder wat versuim om verskuldigde huurpaalemente te betaal, verkry.⁴⁶

Deur die *Ndlovu*-gewysde is die posisie egter gewysig. 'n Verbandskuldenaar of verhuurder moet nou aan al die streng vereistes van die *Uitsettingswet* voldoen alvorens 'n uitsettingsbevel verkry kan word.⁴⁷ Volgens Marais⁴⁸ is landdroshowe huiwerig om 'n uitsettingsbevel toe te staan waar die *Uitsettingswet* in verdediging geopper word en verwys talle landdroshowe sodanige uitsettingsgeskille na die hooggeregshof vir beslegting. Op hierdie wyse word verbandhouders en verhuurders se regte beperk en sal verdere tyd, geld en moeite bestee moet word om ontslae te raak van nie-betalers. Thomas⁴⁹ waarsku dat 'n uitsettingsaksie met tot twaalf maande vertraag kan

⁴⁴ Reël 12 van die *Landdroshof Reëls* uitgevaardig in terme van GK R1108 in SK 980 van 21 Junie 1968. Op dieselfde wyse kon 'n individu in die Hooggeregshof vonnis by verstek, in terme van Reël 31 van die Uniforme Reëls uitgevaardig in terme van GK R48 in SK 999 van 12 Januarie 1965, teen 'n verweerder wat nie binne 10 dae sy Kennisgewing van Verdediging liasseer nie kry.

⁴⁵ Spohr 2002 *BPLD* 9. Sodanige bevel is administratief toegestaan deur die siviele klerk of griffier van die hof wat die uitsettingsdagvaarding uitgereik het en daarna uitsetting as deel van die vonnis gemagtig het indien die aksie nie verdedig is nie.

⁴⁶ Spohr 2002 *BPLD* 10. Sien par 6 hieronder vir 'n uitbreiding van die prosedure waarvolgens sodanige bevel toegestaan is.

⁴⁷ Spohr 2002 *BPLD* 10. Sien par 2.4 hierbo vir 'n volledige uiteensetting van die prosedurele vereistes van die *Uitsettingswet*.

⁴⁸ Anon 2007 HYPERLINK http://www.myproperty.co.za/news/44464/Amendment_to_PIE_Act_cooking.html 23 Mrt.

⁴⁹ Thomas 2003 *Finance Week* 46.

word weens oorvol hofrolle, met die gevolg dat 'n verhuurder dan vir een jaar lank geen huurinkomste verdien nie. Ten opsigte van hierdie punt, verskil skrywer van Thomas. Voor die Ndlovu gewysde moes 'n bevoegde hof steeds genader word vir die verkryging van 'n uitsettingsbevel. Huidiglik word die hof genader deur die aansoekprosedure te volg en die aangeleentheid dien voor die hof op die rol vir bestrede mosies, waar die vertraging nie so lank is nie.

Muller⁵⁰ meld egter dat grondeienaars se reg om huurders wat versuim om hul huurpaaimente te betaal uit te sit, al vir 'n geruime tyd beperk is deurdat die *Wet op Huurbehuising*⁵¹ 'n hofbevel tot die effek vereis. Volgens hom is die enigste verandering wat deur die Ndlovu-gewysde meegebring is, die feit dat die hof nou die bepalings van sowel die *Huurbehuisingwet* as die *Uitsettingswet* moet oorweeg by die toestaan van 'n uitsettingsbevel.

Myns insiens is hierdie standpunt van Muller nie korrek nie. Die uitsettingsprosedure voor die Ndlovu-gewysde soos hierbo bespreek, is aansienlik eenvoudiger as die uitsettingsprosedure onder die *Uitsettingswet*.⁵² Alhoewel daar voorheen steeds 'n hofbevel vereis is, was die bewysmaatstawwe eenvoudiger as wat dit tans is. Voorheen is 'n aansoek gebring waar die vereistes van die *rei vindicatio* bewys is en indien suksesvol, is 'n uitsettingsbevel toegestaan. Gevolglik was daar nie voorheen vereis dat daar 14 dae vooraf kennis aan die onregmatige okkupeerder en die munisipaliteit gegee word nie. Daar is ook nie vereis dat daar 'n tweede *ex parte* aansoek gebring moet word vir goedkeuring van die inhoud en wyse van betekening van die kennisgewing nie.

⁵⁰ Muller 2002 *Finance Week* 18.

⁵¹ In terme van die *Wet op Huurbehuising* 50 van 1999 (Hierna die *Huurbehuisingwet*).

⁵² Sien par 2.4 hierbo vir die uitsettingsprosedure onder die *Uitsettingswet*.

3.2.2 Nadelige gevolge vir eiendomsmark

Skrywers soos Badenhorst, Pienaar en Mostert⁵³ en Botha⁵⁴ meld dat die *Ndlovu*-gewysde nadelige gevolge vir die eiendomsmark kan inhou. Die waarskynlikheid bestaan dat toekomstige huurders moeilik huureiendom sal bekom. Myns insiens is hierdie standpunt korrek. In die lig van die huidige behuisingstekort en probleme wat daarmee verband hou,⁵⁵ sal diegene wat nie verbandpremies op woonhuis kan bekostig nie, waarskynlik van huureiendom gebruik maak. Weens die toepassing van die *Uitsettingswet* en die moontlikheid van lang, problematiese uitsettingsmetodes, sal al minder grondeienaars gewillig wees om aan die verhuuringsmark deel te neem.⁵⁶

Die direkteur van die Eiendomskomitee van die Prokureursorde van Suid-Afrika bevestig ook die nadelige gevolge wat hierdie gewysde inhou. Volgens hom sal beleggers in die toekoms huiwerig wees om in eiendom te belê. Hy huldig die standpunt dat talle eienaars van residensiële eiendom in Suid-Afrika dit verhuur nie omdat hul welaf is nie, maar omdat hul in eiendom belê en so vir hulself 'n inkomste verseker. Dit is onregverdig om te gelas dat sodanige eienaars deur die *Ndlovu*-gewysde beperk word in die verhalings van 'n inkomste. Banke en beleggers sal huiwerig wees om in eiendom te belê indien die koste en prosedures vir uitsetting te duur is.⁵⁷

Volgens Lotz en Nagel⁵⁸ kom die *Ndlovu*-gewysde ook daarop neer dat grondeienaars se regte aan houe oorgedra word deur nie-betalers toe te laat om sonder vergoeding op 'n ander se eiendom aan te bly. Hierdie twee skrywers is van mening dat die eienaar tydens die tydperk waarbinne 'n

⁵³ Badenhorst, Pienaar and Mostert *The Law of Property* 254.

⁵⁴ Botha 2002 *Obiter* 325.

⁵⁵ Probleme hou in korrupsie by die voorsiening van behuising, probleme met die behuising subsidie skema ens.

⁵⁶ Badenhorst, Pienaar and Mostert *The Law of Property* 255.

⁵⁷ Anon 2002 *De Rebus* 10

⁵⁸ Lotz en Nagel 2003 *THRHR* 164-173.

uitsettingsaansoek gebring word, bloot die *nudum dominium* hou en dat hy nie sy regte op sy eiendom kan afdwing nie. Myns insiens is hierdie standpunt nie korrek nie. Die regte van grondeienaars word nooit aan howe oorgedra nie, maar word slegs deur die howe afgedwing. Die *Uitsettingswet* maak wel die afdwinging van die regte van grondeienaars moeiliker. Die nadeel wat dit vir die eiendomsmark inhou, is dat verhuurders in die toekoms bykomende beskermingsmaatreëls in plek sal stel om hul belange te beskerm. So meld Lotz en Nagel⁵⁹ dat verhuurders waarskynlik groot deposito's sal vereis om voorsiening te maak vir die koste van 'n moontlike uitsettingsaksie. Muller⁶⁰ stel voor dat verhuurders in die toekoms eerder deur eiendomsagente moet werk wat 'n prosedure volg waarvolgens huurders goedgekeur word alvorens hul toegelaat word om te huur. Verhuurders wat verkies om privaat te werk, kan hulself beveilig deur vooraf uit te vind waar die huurder voorheen gewoon het, vir hoe lank en dan sodanige vorige verhuurders te kontak en seker te maak dat die huurder nie daar probleme veroorsaak het nie. 'n Verhuurder kan ook 'n afskrif van die huurder se identiteitsdokument, beroepsbesonderhede, bankbesonderhede en salarisstrokie aanvra om betaling te vergemaklik. Myns insiens bring al hierdie beskermingsmaatreëls bykomende koste mee wat of deur die verhuurder self gedra sal word, en so die huurinkomste verminder, of deur die huurder, wat weer veroorsaak dat die huurpaalement verhoog.

Weens dieselfde redes sal verbandhouders die verhoogde koste verbonde aan uitsettings van die gewone verbruiker verhaal, wat sal veroorsaak dat finansieringskoste vir onroerende eiendom sal toeneem.⁶¹

Botha⁶² meld dat hierdie gewysde ook die deur oopmaak vir 'n misbruik van regte. Volgens hom sal huurders opsetlik huureiendom na die beëindiging van 'n geldige huurkontrak aanhou okkupeer, omdat hul deur die *Uitsettingswet*

⁵⁹ Lotz en Nagel 2003 *THRHR* 164-173.

⁶⁰ Muller 2002 *Finance Week* 18.

⁶¹ Lotz en Nagel 2003 *THRHR* 164-173.

⁶² Botha 2002 *Obiter* 325.

teen uitsetting beskerm word. So word nie-betalers dan van behuising voorsien, terwyl die eienaar steeds aanspreeklik is vir belastinge en dienste wat op sy eiendom gehef word en die koste verbonde aan die uitsetting hom 'n fortuin kos.⁶³ Costa⁶⁴ stel in hierdie verband voor dat die *Uitsettingswet* so gewysig word dat die misbruik van die regte in terme van die *Uitsettingswet* deur 'n huurder of voorafgaande grondeienaar as 'n kriminele oortreding kwalifiseer. So 'n benadering sal myns insiens 'n herhaling wees van die posisie onder die ou *Plakkerwet*.⁶⁵ Kom dit nie immers neer op kriminalisering van onregmatige besetting van grond nie?

'n Verdere onduidelikheid rondom die voorstel van Costa⁶⁶ is die vraag rondom wie dan nou die kriminele oortreder sal wees. Sal die hoof van die huishouding in hegtenis geneem word of die hele huishouding wat die perseel onregmatig okkupeer? In *The President of the Republic of South Africa v Modderklip Boerdery (Pty) Ltd*⁶⁷ is hierdie argument ook deur die Kommissaris van die Polisie aangevoer. In hierdie gewysde is daar aangevoer dat dit nie wys sal wees om die onregmatige okkuperders krimineel te vervolg nie, aangesien dit dikwels onmoontlik sal wees om die oortreders wat vervolg moet word, te identifiseer. Volgens hierdie argument sal dit moeilik wees om te onderskei tussen onregmatige okkuperders wat die grond beset en teen wie uitsetting stappe geneem is, en diegene wat slegs gaste van onregmatige okkuperders is. Indien 'n hele huishouding in hegtenis geneem word, sal dit bydra tot die dilemma in die reeds oorvol gevangenis van ons land.

Indien slegs die hoof van die huishouding in hegtenis geneem word, los dit steeds nie die probleem van die verhuurder op nie. Die afhanklikes van die onregmatige okkuperder sal immers steeds die perseel van die huurder okkupeer. Verder moet daar in gedagte gehou word dat die meerderheid van

⁶³ Lotz en Nagel 2003 *THRHR* 164-173.

⁶⁴ Costa 2003 *De Rebus* 24.

⁶⁵ Sien par 2.1 hierbo.

⁶⁶ Costa 2003 *De Rebus* 24.

⁶⁷ 2005 5 SA 3 (KH) par 14.

onregmatige okkupeerders armoedige individue is wat reeds sukkel om huur- of verbandpaaielemente te bekostig. Indien die hoof van die huishouding in hegtenis geneem word, sal hy glad nie in staat wees om 'n inkomste te verdien om sy agterstallige huurpaaielement te betaal nie. Boonop sal die verhuurder net meer sukkel om die onregmatige okkupeerders uit te sit, siende dat hul dan nog meer behoeftig gelaat sal word indien die hoof van die huishouding nie meer daar is om na hul om te sien nie.

3.2.3 Die Uitsettingswet ook van toepassing op kommersiële eiendom

Spohr⁶⁸ meld dat die *Ndlovu*-gewysde die gevolg het dat die *Uitsettingswet* selfs op kommersiële eiendom van toepassing sal wees. Hierdie stelling is volgens Greig⁶⁹ onwaar. In die *Ndlovu*-gewysde het die hof spesifiek aandag geskenk aan die toepassing van die *Uitsettingswet* op kommersiële eiendom. Die hof het uitdruklik tot die bevinding gekom dat die definisie van die begrip 'gebou of struktuur'⁷⁰ soos dit in die definisie van 'n uitsetting voorkom, onderhewig is aan die *eiusdem generis* reël. Hierdie definisie beperk ook die toepassing van die *Uitsettingswet* en kan gevolglik nie so wyd geïnterpreteer word om ook kommersiële eiendom in te sluit nie.⁷¹

3.2.4 Boedelbeplanningsimplikasies

Uit 'n boedelbeplanningsoogpunt is dit uiters belangrik om kennis te neem van enige ontwikkeling wat uitsettings betref, veral as die boedeleienaar onroerende eiendom wat verhuur word, besit. Dit kan tog nie moontlik wees om effektiewe boedelbeplanning te doen indien daar onsekerheid bestaan oor die afdwingbaarheid al dan nie van die regte van 'n grondeienaar teenoor onregmatige okkupeerders nie. Daar sal veral moet aandag geskenk word aan

⁶⁸ Spohr 2002 *BPLD* 6.

⁶⁹ Greig 2003 *SA Merc LJ* 279.

⁷⁰ Die *Uitsettingswet* definieer die term gebou of struktuur in a 1 en sluit by die definisie ook 'n hut, pondok, tent of soortgelyke struktuur of enige ander vorm van tydelike of permanente woning of besutting, in.

⁷¹ *Ndlovu v Ngcobo; Bekker and Another v Jika* 2003 1 SA 113 (HHA) par 20.

die regte van huurders en dan ook voorsiening gemaak moet word vir moontlike regskostes in die verkryging van 'n uitsettingsbevel.

Ook wanneer 'n groot gedeelte van die inkomste van 'n individu vanuit die verhuring van eiendom afkomstig is, moet voorsorgmaatreëls getref word vir gevalle waar huurders versuim om huurgeld te betaal en die grondeienaar dan vir 'n geruime tyd geen inkomste uit daardie eiendom verkry nie, omdat die onregmatige okkupeerders nie onmiddelik uitgesit kan word nie.

Myns insiens is 'n goeie voorsorgmaatreël in sodanige gevalle om versekering teen nie-betaling uit te neem. Hollard, in samewerking met Mooirivier Makelaars, bied huidiglik 'n versekeringsproduk bekend as *Tenrisk* aan grondeienaars wat hul eiendom verhuur. Hierdie versekeringsproduk bied dekking vir die verlies van huurinkomste en dek ook regskostes aangegaan vir die verkryging van 'n uitsettingsbevel tot en met 'n bedrag van veertig duisend rand. Grondeienaars kan gevolglik die risiko van nie-betaling beperk teen 'n minimale premie van ongeveer vyf en dertig rand per maand plus 1% van die maandelikse huurbedrag.⁷² Die woordvoerder van Hollard meen dat alle grondeienaars wat hul eiendom verhuur in die vervolg gebruik sal maak van hierdie versekeringsproduk.⁷³ *Tenrisk* dien na my mening as 'n goeie boedelbeplanningstegniek deurdat grondeienaars in sodanige geval steeds hul verbandpaaielemente kan betaal en maak ook voorsiening vir regskostes verbonde aan die uitsetting van sodanige onregmatige okkupeerders vanaf die eiendom van die grondeienaar.

⁷² Anon 2007 HYPERLINK <http://www.tenrisk.co.za> 10 Okt.
⁷³ Du Preez 2006 *Personal Finance*.

4 Die konsepwysigingswet op die *Uitsettingswet*

Sedert die *Ndlovu*-gewysde is die implikasies daarvan deur belangegroepe in sowel die privaatsektor as die openbare sektor gekritiseer.⁷⁴ Die wyse waarop die regsposisie bevredigend gewysig sal word, is volgens Lotz en Nagel⁷⁵ 'n ope vraag. Myns insiens lê die oplossing waarskynlik by die wetgewer self. In die *Ndlovu*-gewysde doen Regter Harms dit ook aan die hand. Hy spreek die menig uit dat die *Uitsettingswet* onduidelik is en dat daar 'n behoefte bestaan vir die wetgewer om die probleem op te los deur die *Uitsettingswet* meer duidelik te bewoord.⁷⁶

4.1 Voorgestelde wysiging van die *Uitsettingswet*

Gedurende Desember 2006 is die konsepwysigingswet op die *Uitsettingswet* gepubliseer.⁷⁷

Die belangrikste wysiging wat die konsepwysigingswet sal meebring, is om die toepassing van die *Uitsettingswet* te beperk, sodat die *Uitsettingswet* nie op individue wat aanvanklik eiendom regmatig okkupeer het, welke regmatige okkupasie later onregmatig geword het, van toepassing sal wees nie.⁷⁸ Daar word aangevoer dat die rede vir die wysiging is dat die huidige posisie waaronder sodanige individue onder die definisie ingesluit is, onwenslik is en nie die aanvanklike bedoeling van die *Uitsettingswet* was nie.⁷⁹

⁷⁴ Lotz en Nagel 2003 *THRHR* 164-173.

⁷⁵ Lotz en Nagel 2003 *THRHR* 164-173.

⁷⁶ *Ndlovu v Ngcobo; Bekker and Another v Jika* 2003 1 SA 113 (HHA).

⁷⁷ GK 1851 in SK 29501 van 22 Desember 2006.

⁷⁸ A 2(2) van die konsepwysigingswet op die *Uitsettingswet*. Hierdie a bepaal dat die *Uitsettingswet* nie van toepassing sal wees op 'n persoon wat eiendom okkupeer as 'n huurder, in terme van enige ander ooreenkoms, of as die eienaar van grond en dan aanhou om die eiendom te okkupeer ten spyte van die feit dat die huur- of ander ooreenkoms regmatig beëindig is of die okkupeerder nie meer die eienaar van die eiendom is nie.

⁷⁹ Anon 2006 HYPERLINK <http://www.pmg.org.za/bills/061206pieamdbill.htm> 26 Jan par 2.3.

Voorsiening word ook in die wysigingswet getref vir gevalle waar grondeienaars die streng vereistes van die *Uitsettingswet* probeer omseil deur aanvanklik 'n ooreenkoms aan te gaan waarvolgens grond geokkupeer kan word en sodanige ooreenkoms kort daarna beëindig word.⁸⁰ Om sodanige gevalle onder die *Uitsettingswet* tuis te bring, bied die konsepwysigingswet aan die hof die bevoegdheid om 'n uitsettingsbevel te magtig indien die hof oortuig is dat 'n handeling of late deur 'n persoon daarop gerig was om die bepalinge van die *Uitsettingswet* te omseil.⁸¹

4.2 *Kommentaar op die voorgestelde wysiging van die Uitsettingswet*

Die voorgestelde wysiging van die *Uitsettingswet* bring gevolglik mee dat persone wat aanvanklik eiendom regmatig okkupeer het, maar weens sosio-ekonomiese omstandighede nie meer in staat is om huur- of verbandpaaie te betaal nie, die beskerming van die *Uitsettingswet* ontnem sal word ongeag of sodanige persone in nood omstandighede verkeer sonder enige toegang tot behuising. Persone wat eiendom *ab initio* sonder toestemming okkupeer het, sal egter steeds die beskerming van die *Uitsettingswet* geniet. Die blote feit dat 'n individu aanvanklik vir behuising kon betaal, maak hom volgens Christmas⁸² nie minder weerloos as plakkers nie.⁸³

Hierdie wysiging van die *Uitsettingswet* sal meebring dat die mees kwesbare individue, soos bejaardes, gestremdes en enkelouer vroue, weerloos gelaat sal word sonder die beskerming van die *Uitsettingswet*. Die Sentrum vir

⁸⁰ Anon 2006 HYPERLINK <http://www.pmg.org.za/bills/061206pieamdbill.htm> 26 Jan par 2.4.

⁸¹ A 2(3) van die konsepwysigingswet bepaal dat die hof mag beveel dat die *Uitsettingswet* van toepassing sal wees waar die hof oortuig is dat die pleit van 'n persoon van so aard is dat enige handeling of late deur die eienaar of persoon in beheer van die eiendom daarop gemik was om die toepassing van die *Uitsettingswet* te omseil.

⁸² Christmas 2004 *ESR Review* 8.

⁸³ Sentrum vir Toegepaste Regswetenskap van die Universiteit van die Witwatersrand meld dat die rede vir uitsettings van voormalige verbandskuldenaars en huurders in die meerderheid van gevalle is dat die individu se sosio-ekonomiese omstandighede in so mate verswak dat hy nie meer die verband- of huurpaaie kan bekostig nie. Wilson S *Comment on General Notice 1851 of 2006* 7.

Toegepaste Regswetenskap van die Universiteit van die Witwatersrand⁸⁴ meld dat hierdie voorgestelde beperking op die omvang van die *Uitsettingswet* ongrondwetlike ongelykhede sal meebring tussen groepe met 'n gelyke behoefte aan behuising. Greig⁸⁵ vra tereg af waarom die huurder van 'n pondok in 'n informele nedersetting wat sy werk verloor of siek word en gevolglik nie meer kan bekostig om huur te betaal en ook oor geen alternatiewe behuising beskik, in 'n slegter posisie verkeer as diegene wat aanvanklik grond onregmatig okkupeer het.

Verskeie groepe verwelkom egter hierdie voorgestelde wysigings van die *Uitsettingswet*.⁸⁶ Volgens hierdie groepe sal probleme wat huidiglik in die huurbehuisingmark ervaar word, deur die voorgestelde wysigings uit die weg geruim word. Grondeienaars was blykbaar huiwerig om eiendom te verhuur en talle grondeienaars het hul eiendom uit die mark onttrek weens die vrees vir problematiese uitsettingsprosedures.⁸⁷

Daar word ook gewaarsku dat die voorgestelde wysiging op die *Uitsettingswet* nie die frustrasies van grondeienaars en verbandhouders sal verlig nie. Deur die *Uitsettingswet* te wysig, sal die verkryging van 'n eksekusiebevel en/of uitsettingsbevel nie vergemaklik word nie, aangesien 'n applikant steeds die hof sal moet nader vir 'n bevel tot die effek.⁸⁸ Myns insiens is hierdie stelling nie in geheel korrek nie. Alhoewel 'n applikant steeds die hof sal moet nader om so 'n bevel te bekom, is die prosedures aansienlik goedkoper en eenvoudiger in vergelyking met die prosedures onder die *Uitsettingswet*.⁸⁹

⁸⁴ Wilson S *Comment on General Notice 1851 of 2006* 4.

⁸⁵ Greig 2003 SA Merc LJ 284.

⁸⁶ Onder andere die Instituut vir Eiendomsagente in Suid-Afrika.

⁸⁷ Anon 2007 HYPERLINK http://www.myproperty.co.za/news/44464/Amendment_to_PIE_Act_cooking.html 23 Mrt.

⁸⁸ Wilson S *Comment on General Notice 1851 of 2006* 12.

⁸⁹ Sien par 2.2 vir 'n uiteensetting van die prosedures vir uitsetting onder die *Uitsettingswet*.

Christmas⁹⁰ meen tereg dat die vrese van grondeienaars en verbandhouders nie ongegrond is nie en dat die *Ndlovu*-uitspraak problematiese gevolge vir die eiendomsmark inhou wat dringend rektifikasie verg. Tog het die staat steeds 'n regsplig om na die belange van weerloses om te sien. Indien weerloses die beskerming van die *Uitsettingswet* ontnem word sonder alternatiewe beskermingsmaatreëls wat hul teen uitsettings beskerm, sal die staat sonder twyfel misluk om effek te gee aan die grondwetlike reg op behuising in terme van artikel 26(1) van die *Grondwet*.

Vervolgens word daar gekyk na die bepalinge van die *Grondwet* vir sover dit met die reg op behuising en eiendomsreg handel.

⁹⁰ Christmas 2004 *ESR Review* 9.

5 Die grondwetlike reg op behuising en die eiendomsklousule

5.1 Die grondwetlike reg op behuising

Artikel 26 van die *Grondwet* bepaal dat:

- (1) Elkeen het die reg op toegang tot geskikte behuising.
- (2) Die staat moet redelike wetgewende en ander maatreëls tref om binne sy beskikbare middele hierdie reg in toenemende mate te verwesenlik.
- (3) Sonder 'n hofbevel wat na oorweging van al die tersaaklike omstandighede toegestaan is, mag niemand uit hul woning gesit word en mag niemand se woning gesloop word nie. Geen wetgewing mag arbitrêre uitsettings veroorloof nie.

Volgens Pienaar en Mostert⁹¹ is artikel 26 die duidelike gevolg van 'n nuwe grondwetlike bedeling waarin sosio-ekonomiese regte 'n belangrike rol speel en waardeur daar 'n plig op die staat rus om hierdie sosio-ekonomiese regte te verwesenlik. Venter en Du Plessis⁹² spreek die mening uit dat 'n individu nie 'n lewe met menslike integriteit kan geniet sonder noodsaaklike bronne soos water, voedsel en behuising nie.

Net soos meeste ander regte vervat in die Handves van Regte, bevat die reg op behuising sowel positiewe as negatiewe aspekte.⁹³ 'n Positiewe plig word op die staat geplaas om hierdie reg te verwesenlik en te beskerm,⁹⁴ terwyl 'n negatiewe plig op individue geplaas word om hierdie reg van individue te eerbiedig en nie daarop inbreuk te maak nie.⁹⁵ Volgens Currie en De Waal⁹⁶ kan die reg op behuising negatief afgedwing word as teenreaksie op onregmatige uitsettings. Hierdie grondwetlike reg belet uitsettings sonder 'n

⁹¹ Pienaar en Mostert 2006 TSAR 280.

⁹² Venter and Du Plessis *Politics, socio-economic issues and Culture in Constitutional Adjudication* 60.

⁹³ *Jaftha v Schoeman; Van Rooyen v Stoltz* 2005 2 SA (KH) par 31-33.

⁹⁴ A 26(2) van die *Grondwet*.

⁹⁵ A 26(3) van die *Grondwet*.

⁹⁶ Currie en De Waal *The Bill of Rights Handbook* 587.

hofbevel en vereis ook dat alle relevante omstandighede in ag geneem moet word deur 'n geregshof alvorens 'n uitsettingsbevel toegestaan word. Hierdie reg bring egter nie mee dat uitsettings verbied word nie, selfs nie in gevalle waar individue vanuit hul wonings gesit word nie.⁹⁷ Let ook daarop dat hierdie reg nie gekwalifiseer is nie, maar dat dit ten opsigte van alle residensiële eiendom geld, ongeag die aard daarvan of regsbasis van okkupasie daarvan.⁹⁸

In *Brisley v Drotosky*⁹⁹ bevestig die hof dat die grondwetlike reg op behuising vereis dat alle relevante omstandighede in ag geneem moet word alvorens 'n uitsettingsbevel toegestaan word. Tog laat artikel 26 van die *Grondwet* nie howe toe om 'n uitsettingsbevel te weier waar die grondeienaar op sodanige bevel geregtig is nie. Volgens die *Brisley*-gewysde is die enigste relevante omstandighede wat deur die hof in ag geneem moet word by die toestaan van 'n uitsettingsbevel, omstandighede wat regtens relevant is en nie ook die persoonlike omstandighede van die verweerder nie.¹⁰⁰ Myns insiens kan persoonlike omstandighede inderdaad regtens relevant wees by die toestaan van 'n uitsettingsbevel. Is dit nie so dat die *Uitsettingswet* juis persoonlike omstandighede regtens relevant maak nie? Artikel 4(6)¹⁰¹ bepaal immers dat 'n hof 'n bevel vir uitsetting kan verleen as dit van mening is dat dit regverdig en billik is na oorweging van alle tersaaklike omstandighede, met inbegrip van die

⁹⁷ *Port Elizabeth Municipality v Various Occupiers* 2005 1 SA 217 KH par 21.

⁹⁸ Currie en De Waal *The Bill of Rights Handbook* 588. Die reg beskerm dus ook huureiendom, behuising wat aan plaaswerkers verskaf word en enige vorm van informele behuising. In *Ross v South Peninsula Municipality* 2000 1 SA 589 (K) het die hof beslis dat eiendom wat nie vir residensiële doeleindes okkupeer word nie, nie as 'n woning kwalifiseer nie en gevolglik nie die beskerming van a 26(3) geniet nie.

⁹⁹ 2002 4 SA 1 (HHA).

¹⁰⁰ In die *Port Elizabeth Municipality*-gewysde meld die konstitusionele hof egter dat artikel 26 van die *Grondwet* verg dat regte wat nie voorheen deur gemenereg erken is nie, in ag geneem moet word dat daar nie op 'n tegniese wyse voorkeur gebied moet word aan eiendomsreg bo die reg om nie van 'n woning ontnem te word nie en dat opponerende eise op die mees regverdigste wyse hanteer moet word met in ag neming van die spesifieke omstandighede van elke saak. Hier was die hof egter besig om die *Uitsettingswet* te interpreteer in die lig van artikel 26.

¹⁰¹ A 4(6) van die *Uitsettingswet*. Hierdie is die posisie indien die onregmatige okkupeerder die betrokke grond vir minder as ses maande beset het op die tydstip wanneer die verrigtinge ingestel is.

regte en behoeftes van bejaardes, kinders, gestremde persone en huishoudings waarvan 'n vrou die hoof is.¹⁰²

Currie en De Waal¹⁰³ is van mening dat die wetgewer verdere wetgewing moet uitvaardig om so die oogmerk van artikel 26 te bereik en te voorkom dat individue haweloos gelaat word. Myns insiens dien die *Uitsettingswet* in sy huidige vorm juis hierdie doel.

Volgens Van der Walt en Pienaar¹⁰⁴ word die vraag nou geskep of artikel 26 van die Grondwet nie die gemeenregtelike posisie onder die *rei vindicatio* wysig nie.¹⁰⁵ Volgens hierdie twee skrywers bring artikel 26(3) in samewerking met die *Uitsettingswet*, mee dat die grondeienaar, naas die gemeenregtelike bewyslas, nou ook moet bewys dat die uitsetting in die lig van die omringende omstandighede regverdigbaar is. Skrywer stem tereg saam met die vermelde outeurs. Uiteraard word 'n grondeienaar se reg op 'n uitsettingsbevel dramaties beperk as die bewyslas verswaar word en daar moontlike omstandighede bestaan waar 'n grondeienaar nie 'n uitsettingsbevel kan verkry nie, omdat die omstandighede dit nie regverdig nie.

In die *Drotsky*-gewysde¹⁰⁶ het die hof egter beslis dat artikel 26(3) nie die gemeenregtelike posisie ten opsigte van uitsettings wysig nie, maar dat hierdie grondwetlike beperking slegs toepassing vind ten opsigte van uitsettingsbevele ingevolge die *Uitsettingswet* en ander statutêre verblyfregte.¹⁰⁷ Later is daar weer in die *Ndlovu*-gewysde¹⁰⁸ beslis dat die gemeenregtelike posisie wel gewysig is. Hierdie wysiging het egter deur middel van die *Uitsettingswet* na vore getree en nie deur artikel 26(3) nie. Myns insiens is hierdie standpunt nie

¹⁰² Sien ook par 2.4 hierbo

¹⁰³ Currie en De Waal *The Bill of Rights Handbook* 589.

¹⁰⁴ Van der Walt en Pienaar *Inleiding tot die Sakereg* 5de uitg 160.

¹⁰⁵ Sien par 3.2.1 vir 'n uiteensetting van die *rei vindicatio*.

¹⁰⁶ 2002 4 SA 1 HHA.

¹⁰⁷ Byvoorbeeld die *Wet op Grondhervorming* 3 van 1996, die *Wet op Uitbreiding van Sekerheid van Verblyfreg* 62 van 1997 en die *Uitsettingswet*.

¹⁰⁸ *Ndlovu v Ngcobo*; *Bekker and Another v Jika* 2003 1 SA 113 (HHA)

korrek nie. Alhoewel die gemeenregtelike posisie uitdruklik deur die implementering van die *Uitsettingswet* verander is, gee die *Uitsettingswet* gevolg aan die grondwetlike reg op behuising en is 'n grondeienaar se regte met intreding van die *Uitsettingswet* reeds beperk. Selfs indien die konsepwysigingswet op die *Uitsettingswet* goedgekeur word en huurders nie meer binne die omvang van die *Uitsettingswet* val nie, sal sodanige huurders, met inagneming van alle omringende omstandighede, in sommige gevalle steeds op die reg op behuising in terme van artikel 26(3) kan staatmaak om uitsetting, sonder die opsie van geskikte alternatiewe behuising, te voorkom.

5.2 Die eiendomsklousule

By die oorweging van die reg op behuising is dit ook nodig om artikel 25(1) van die *Grondwet* in ag te neem wat bepaal dat:

Niemand mag eiendom ontnem word nie behalwe ingevolge 'n algemeen geldende regsvoorskrif, en geen regsvoorskrif mag arbitrêre ontneming van eiendom veroorloof nie.

Ook hierdie reg kan beide positief en negatief toepassing vind. Artikel 25 bied 'n positiewe reg om eiendom te hou en 'n negatiewe plig aan individue en die staat om nie op die eiendomsreg van 'n individu inbreuk te maak nie.¹⁰⁹

Met die toenemende beslissings wat effek gee aan die reg op behuising, lyk dit of die grondwetlike eiendomsbepaling begin om uit die kollig te verdwyn.¹¹⁰ In onlangse regspraak het die reg op eiendom, met sy hoofdoel as veiligheidsmeganisme teen die misbruik van staatsmag en arbitrêre ontneming van eiendom, minder deurslaggewend gewees. Dit is egter nodig om in ag te neem dat geen reg, ook nie eiendomsreg, absoluut is nie en dat regte in eiendom ook in die belang van die gemeenskap uitgeoefen moet word.

¹⁰⁹ *Jaffha v Schoeman; Van Rooyen v Stoltz* 2005 2 SA (KH) par 31-33.

¹¹⁰ Badenhorst *South African Constitutional Law: The Bill of Rights* par 20.1.

Eiendomsreg word deurgaans opgeweeg teen ander belange, soos die reg op gelykheid en integriteit.¹¹¹

Die Uitsettingswet stel 'n beperking daar op 'n grondeienaar se reg in terme van artikel 25 om nie van sy grond ontnem te word nie.¹¹² 'n Grondeienaar word immers tydelik van sy bevoegdhede ten opsigte van sy grond ontnem, vir 'n openbare doel, indien 'n onregmatige okkupeerder sy grond okkupeer. Alhoewel hy dit kan vervreem, kan hy nie sy normale inhoudsbevoegdhede ten opsigte van die grond sonder meer uitoefen nie. Hy kan dit nie aan nuwe okkupeerders beskikbaar stel nie, siende dat daar reeds okkupeerders die grond okkupeer. Van der Walt¹¹³ meen dat anti-uitsetting wetgewing ten doel het om die reg op behuising te verseker en sodoende word die reg op eiendom beperk vir 'n openbare doel. Die openbare doel wat gedien word deur hierdie ontneming, is om behuising te verskaf aan behoeftiges wat nie deur die staat van behuising voorsien word nie.

Alhoewel die *Modderklip*-gewysde handel oor plakkers en die staat se versuim om uitsettingsbevele wat reeds deur die hof gemagtig is, uit te voer, is dit tog nodig om die gewysde hier te bespreek. Die *Modderklip*-gewysde¹¹⁴ illustreer die wyse waarop die hof artikel 25 van die *Grondwet* in die lig van die *Uitsettingswet* interpreteer.

In die *Modderklip*-gewysde is daar juis aansoek gedoen om vergoeding vir die inbreukmaking van 'n grondeienaar se regte in terme van artikel 25(1)

¹¹¹ Badenhorst *South African Constitutional Law: The Bill of Rights* par 20.1. Sien veral par 4.2 hierbo rakende groepe wat die voorgestelde wysiging van die *Uitsettingswet* verwelkom. Hierdie groepe voer juis aan dat die *Uitsettingswet* ernstige nadelige gevolge vir die eiendomsmark inhou en steun op die grondwetlike eiendomsbepaling ten einde ekonomiese nadeel te voorkom.

¹¹² Ontneming is die proses waardeur die eienaar se geruik en genot van die eiendom vir 'n openbare doel ingeperk word sonder om die eiendom as sodanig weg te neem. Van der Walt en Pienaar *Inleiding tot die Sakereg* 362.

¹¹³ Van der Walt *The Constitutional Property Clause* 103.

¹¹⁴ 2005 5 SA 3 (KH).

saamgelees deur artikel 7(2)¹¹⁵ van die *Grondwet*.¹¹⁶ In die hof *a quo* sowel as die Hoogste Hof van Appèl is die aansoek toegestaan op grond van die bevinding deur die hof dat daar op die grondeienaar se regte in terme van artikel 25(1) van die *Grondwet* deur die onregmatige okkupasie en die versuim van die onregmatige okkupeerders om aan die uitsettingsbevel gehoor te gee, inbreuk gemaak is. Volgens die hof kom die staat se versuim om die uitsettingsbevel uit te voer, neer op 'n inbreukmaking op die regte van die grondeienaar in terme van artikel 25(1) van die *Grondwet*. Weens hierdie rede kom die staat se versuim neer op onregmatige ontneming van die grondeienaar se eiendomsreg.¹¹⁷

Op grond van die argument soos uiteengesit deur die hof *a quo* sowel as die Appèlhof, sal 'n grondeienaar wat nie deur die hof tegemoet gekom word deur 'n uitsettingsbevel nie, op grond van 'n inbreukmaking onder artikel 7(2) van die *Grondwet* om vergoeding kan aansoek doen. Sy eiendom word hom immers ontnem weens die staat se versuim om alternatiewe behuising beskikbaar te stel.

Die Konstitusionele hof vind dit egter nie nodig om in die *Modderklip*-gewysde aandag te skenk aan die vraag of daar inderdaad na aanleiding van hierdie bevinding van die hof *a quo* en die Appèlhof op die artikel 25(1) regte van die grondeienaar inbreuk gemaak is nie. Die hof regverdig die toestaan van vergoeding nie op grond van 'n ontneming deur die staat nie, maar op grond van die staat se versuim om sy samewerking te gee om aan 'n reeds verkrygte uitsettingsbevel uitvoering te gee. Volgens die Konstitusionele hof het die staat

¹¹⁵ Artikel 7(2) van die *Grondwet* plaas 'n verpligting op die staat om die regte in die Handves van Regte verskans, te respekteer, te beskerm en te vervul.

¹¹⁶ *Modderklip*-gewysde par 18. Die aansoek was uiteraard daarop gebaseer dat die staat nie sy verpligting nagekom het om die grondeienaar se regte in terme van artikel 25(1) van die *Grondwet* te beskerm en te vervul nie.

¹¹⁷ *Modderklip*-gewysde par 25. Die konstitusionele hof vind dit egter onnodig om uitspraak te lewer oor hierdie bevinding deur die hof.

versuim om sy verpligting om redelike stappe te neem om die grondeienaar van doeltreffende verligting te voorsien, na te kom.

Myns insiens is daar 'n duidelike spanning tussen hierdie twee grondwetlike bepalings van die reg op behuising, met ander woorde die reg om nie sonder meer uitgesit te word nie, en die reg van 'n grondeienaar teen inbreukmaking op sy eiendomsreg. Hierdie spanning of botsing is egter regverdigbaar. Die *Uitsettingswet* beperk wel die reg op eiendom in terme van artikel 25, veral om gevolg te gee aan artikel 26(3), maar hierdie beperking is nie arbitrêr nie. Die beperking vind plaas in terme van die *Uitsettingswet* wat 'n algemeen geldende regsvoorskrif is.

6 Onlangse regspraak oor die grondwetlike reg op behuising

Alhoewel die regspraak wat hierna volg handel oor eksekusieverkopings en nie direk oor uitsettings nie, is dit tog nodig om hieraan aandag te skenk, siende dat dit indirek op uitsettings van toepassing is deur die reg op behuising in terme van artikel 26 van die *Grondwet*. Wanneer 'n verbandskuldenaar versuim om sy verband paaielemente te betaal word vonnis teen hom gekry vir die verskuldigde bedrag en word die eiendom daarna in eksekusie verkoop om die skuldbedrag te delg. Indien die verbandskuldenaar steeds die perseel okkupeer nadat die eiendom in eksekusie verkoop is, word hy 'n onregmatige okkupeerder en geniet hy die beskerming van die *Uitsettingswet*.¹¹⁸ Gevolglik is die volgende regspraak belangwekkend, siende dat die uitsettingsprosedure daardeur geraak word.

6.1 *Jaftha v Schoeman; Van Rooyen v Stoltz*

In die *Jaftha*-gewysde¹¹⁹ het die hof die grondwetlikheid van artikel 66(1)(a) van die *Landdroshofwet* onder oë geneem en moes die hof beslis oor die vraag of 'n bepaling wat die eksekusieverkoping van individue se wonings sonder judisiële oorsig magtig, inbreuk maak op die reg op behuising in terme van artikel 26 van die *Grondwet*.

Die feite van die gewysde was kortliks:

Die applikant in die *Jaftha*-gewysde was 'n arm, werklose, onopgevoede vrou. Gedurende 1997 het sy eiendomreg op 'n huis bekom ingevolge 'n staats gesubsidieerde huistoelaag en gedurende 1998 het sy 'n lening ten bedrae van R250 aangegaan by een van die Respondente, wat in paaielemente betaalbaar sou wees. Hierdie lening het nie verband gehou met haar gesubsidieerde

¹¹⁸

Sien par 3.1 hierbo.

¹¹⁹

Jaftha v Schoeman; Van Rooyen v Stoltz 2005 2 SA (KH).

vaste eiendom nie. Die applikant het versuim om alle paalemente tydig te betaal en vonnis is teen haar verkry vir 'n bedrag van R632.45. Gedurende 2001 is 'n eksekusiebevel teen haar onroerende eiendom verkry en is haar woning in ekskusie verkoop.

In die *Van Rooyen*-gewysde was die applikant ook 'n onopgevoede, werklose vrou met drie kinders. Haar woning is ook bekom deur middel van 'n gesubsidieerde staatsbehuisingkema. Gedurende 1995 het die applikant kruideniersware van ongeveer R190 op krediet aangekoop vanaf een van die respondente, maar kon nie die skuld vereffen nie. Haar woonhuis is in eksekusie verkoop vir 'n bedrag van R1000.

Artikel 66(1) van die *Landdroshofwet*¹²⁰ maak voorsiening vir die uitreiking van 'n eksekusiebevel teen die onroerende eiendom van 'n vonnisskuldenaar waar so vonnisskuldenaar versuim om 'n skuldbedrag te betaal en nie oor voldoende roerende eiendom beskik om die skuldbedrag te delg nie. In terme van hierdie artikel is die klerk van die hof verplig om in sodanige omstandighede 'n eksekusiebevel teen die onroerende eiendom van 'n vonnisskuldenaar te magtig.¹²¹ Die prosedure wat gevolg word vir die verkryging van 'n eksekusiebevel teen die onroerende eiendom is 'n eenvoudige administratiewe prosedure waarby aansoek aan die klerk van die hof gerig word vir die toestaan van so eksekusiebevel sonder dat dit voor 'n landdros dien. Die enigste oorweging by die toestaan van so bevel is die *nulla bona* relaas van die balju en gevolglik vind 'n eksekusieverkoping dan plaas sonder judisiële oorsig.

Deosaran¹²² meen dat die bepalings van artikel 66(1)(a) van die *Landdroshofwet* so wyd is dat dit eksekusieverkopings toelaat selfs in gevalle waar sodanige verkopings ongeregverdig sal wees. Verder bied die bepalings

¹²⁰ A 66(1) van die *Landdroshofwet*.

¹²¹ Deosaran 2005 *De Rebus* 39.

¹²² Deosaran 2005 *De Rebus* 39

van artikel 67 van die *Landdroshofwet* geen beskerming aan vonnisiskuldenaars nie.¹²³

Die hof beslis uiteindelik dat die proses in terme waarvan onroerende eiendom in eksekusie verkoop word wanneer 'n skuldenaar versuim om 'n skuld te betaal, nie *per se* onkonstitusioneel is nie. Die versuim om voorsiening te maak vir judisiële oorsig by eksekusieverkope van onroerende eiendom van 'n vonnisiskuldenaar, is na oordeel van die hof wel ongrondwetlik. Die reg op behuising in terme van die *Grondwet* plaas 'n plig op die staat om hierdie reg te realiseer, maar verbied ook persone om arbitrêr op die reg tot behuising inbreuk te maak. Inbreukmaking op die reg op behuising kan in sommige omstandighede regverdigbaar wees, maar artikel 66(1) van die *Landdroshofwet* maak nie voorsiening vir die opweging van die belange van die betrokke partye nie en is gevolglik nie regverdigbaar nie. Voorbeelde van 'relevante omstandighede' waaronder inbreuk gemaak kan word op die reg op behuising, word ook deur die hof verskaf.¹²⁴ Omstandighede waaronder die skuld aangegaan is, enige poging deur die skuldenaar om die skuld af te betaal, die finansiële omstandighede van die partye, die skuldbedrag, of die skuldenaar oor 'n inkomste beskik om die skuld af te betaal, of die skuldenaar vrywilliglik sy woning as sekuriteit aangebied het en enige alternatiewe tot eksekusieverkoping wat ook op die delging van die skuld sal neerkom, is alles faktore wat deur die hof oorweeg behoort te word by die toelating van 'n eksekusiebevel al dan nie.

¹²³ A 67 van die *Landdroshofwet* bepaal dat sekere goedere nie vatbaar is vir eksekusieverkopings nie, soos die nodige beddens, beddegoed en klere van die eksekusieskuldenaar en van sy huisgesin; die nodige meubels lewende hawe, gereedskap en landbougereedskap van 'n boer, sodanige wapens en ammunisie as wat die betrokke skuldenaar volgens wet, regulasie of dissiplinêre bevel, as deel van sy uitrusting in sy besit moet hê, ambagsgereedskap en – werktuie, professionele boeke, dokumente of instrumente deur die betrokke skuldenaar noodsaaklikerwys in sy beroep gebruik 'n hoeveelheid voedsel en drank in die huis wat voldoende is om in die behoeftes van sodanige skuldenaar en van sy huisgesin gedurende een maand te voorsien.

¹²⁴ *Jaftha v Schoeman; Van Rooyen v Stoltz* 2005 2 SA (KH) par 59.

Die hof rektifiseer uiteindelik die posisie deur woorde by artikel 66(1)(a) in te lees en maak dit vir die hof moontlik om 'n eksekusiebevel teen onroerende eiendom toe te staan na oorweging van alle relevante omstandighede.¹²⁵ Die posisie is huidiglik dat 'n aansoek voor die hof gebring en aangehoor moet word alvorens 'n eksekusiebevel toegestaan word. Gevolglik kan die klerk of griffier van die hof nie meer 'n eksekusiebevel toestaan nie.

Volgens Deosaran¹²⁶ moet daar in gedagte gehou word dat die hof nie eksekusieverkopings teen onroerende eiendom in die algemeen verbied nie, maar slegs 'n plig op howe lê om oorsig oor sodanige eksekusieverkopings te hou en om alle relevante omstandighede in ag te neem alvorens 'n eksekusiebevel toegestaan word. Die gewysde ontken nie die regte van skuldeisers nie en neem ook die waarde wat aan die vereffening van skulde deur skuldenaars geheg word, in ag. By die toestaan van 'n eksekusiebevel moet die regte van die skuldenaar teenoor die regte van die skuldeiser opgeweeg word en indien die omstandighede dit regverdig, moet 'n eksekusiebevel toegestaan word.¹²⁷

6.1.1 Die gevolge van die Jaftha-gewysde

Die praktiese gevolg van die *Jaftha*-gewysde is dat die prosedure vir die verkryging van 'n eksekusiebevel teen roerende eiendom dieselfde bly. Die klerk van die hof kan egter nie meer 'n eksekusiebevel teen onroerende eiendom toestaan sonder 'n hofbevel tot die effek nie. Die skuldeiser sal op grond van 'n *nulla bona*-relaas die hof by wyse van 'n aansoek moet nader vir die toestaan van 'n eksekusiebevel teen die onroerende eiendom van die skuldenaar en die hof sal sodanige bevel slegs toestaan na oorweging van alle

¹²⁵ Hierdie remedie van woorde inlees is 'n konstitusionele remedie wat deur die hof toegestaan word nadat die hof bevind het dat wetgewing ongrondwetlik is. Hierdie remedie het die effek dat die teenstrydighede tussen die Grondwet en die betrokke wetgewing uit die weg geruim word. Currie and De Waal *The Bill of Rights Handbook* 205.

¹²⁶ Deosaran 2005 *De Rebus* 39.

¹²⁷ *Jaftha v Schoeman; Van Rooyen v Stoltz* 2005 2 SA (KH) par 42 en 57.

relevante omstandighede.¹²⁸ Die moontlikheid bestaan gevolglik dat die hof die aansoek van die hand sal wys en dat die skuldeiser met geen remedie gelaat sal word nie.¹²⁹

Artikel 26 van die *Grondwet* is verder slegs van toepassing op onroerende residensiële eiendom en nie ook op onroerende kommersiële eiendom nie.¹³⁰ Dit is tog duidelik dat artikel 26 handel oor die reg op behuising en dat slegs residensiële eiendom vir behuising gebruik word en nie ook kommersiële eiendom nie. Na aanleiding van die *Jaftha*-gewysde sal die toestaan van 'n eksekusiebevel sonder judisiële oorsig ook in gevalle van onroerende kommersiële eiendom ongrondwetlik wees. Omdat die hof in die *Jaftha*-gewysde artikel 66(1)(a) wysig sonder om 'n kwalifikasie oor die toepassing daarvan in te lees, is alle aansoeke in terme waarvan 'n eksekusiebevel verlang word, onderhewig aan judisiële oorsig, ongeag of so aansoek ten opsigte van kommersiële of residensiële eiendom gebring word. Gevolglik sal 'n skuldeiser wat 'n eksekusiebevel teen onroerende kommersiële eiendom verlang, ook 'n aansoek in terme van artikel 66(1)(a) moet bring alvorens 'n eksekusiebevel teen die onroerende eiendom verkry sal word.¹³¹

Deosaran¹³² voorsien dat die gevergde prosedures in terme van die *Jaftha*-gewysde die werklading van judisiële amptenare sal verhoog. So word vonnisskuldeisers ook belas met die koste en tyd wat deur 'n aansoek meegebring word. Wanneer hierdie gegronde belange egter teen die onderliggende gedagtes van die Handves van Regte opgeweeg word, is dit duidelik dat faktore wat voorheen nie oorweeg is nie, nou ook in ag geneem moet word en is die meegaande ongerieflikheid regverdigbaar.

¹²⁸ Deosaran 2005 *De Rebus* 40.

¹²⁹ Sodanige aansoek kan nie by wyse van 'n *ex parte*-aansoek gebring word nie, aangesien die hof, by die oorweging van alle relevante omstandighede, ook die skuldenaar se aanvoerings ten opsigte van die aansoek sal moet oorweeg; Deosaran 2005 *De Rebus* 41.

¹³⁰ *Ndlovu v Ngcobo; Bekker and Another v Jika* 2003 1 SA 113 (HHA) par 20.

¹³¹ Deosaran 2005 *De Rebus* 40.

¹³² Deosaran 2005 *De Rebus* 41.

Myns insiens bring die *Jaftha*-gewysde ernstige implikasies mee vir uitsettingsprosedures. In effek bied hierdie gewysde dieselfde beskerming aan verbandskuldenaars wat versuim om hul verbandpaaielemente te betaal as wat deur die *Ndlovu*-gewysde aan huurders wat versuim om hul maandelikse huurpremie te betaal, gebied is.¹³³ Die regte van skuldenaars word immers opgeweeg teen die regte van die skuldeiser. Indien die omstandighede dit nie regverdig nie en 'n eksekusiebevel sal meebring dat 'n skuldenaar haweloos gelaat sal word, word die eksekusiebevel nie toegestaan nie.

6.2 **Standard Bank of South Africa Ltd v Sanderson**¹³⁴

Omdat die *Jaftha*-gewysde van toepassing was op die landdroshofprosedure by eksekusieverkopings en te make gehad het met 'n nie-verwante leningsskuld, is die *Sanderson*-gewysde 'n verdere uitbreiding op die *Jaftha*-gewysde se voorskrifte. Hier het die hof hoër standarde neergelê vir die toestaan van 'n eksekusiebevel teen residensiële eiendom in gevalle waar 'n bank 'n verbandskuldenaar dagvaar ter vereffening van 'n huislening, wat verseker is deur 'n verband op die woning van die verbandskuldenaar.¹³⁵

Die hof moes oorweeg of daar regmatig op die regte van 'n huiseienaar in terme van artikel 26 van die *Grondwet* inbreuk gemaak kan word wanneer 'n verbandhouer aansoek doen om 'n eksekusiebevel teen die verbandskuldenaar se residensiële eiendom, ongeag die aard van die eiendom of die omstandighede van die verbandskuldenaar. Na oorweging van die ekonomiese rol van verbande oor wonings ter versekering van huislenings,¹³⁶ kom die hof tot die beslissing dat daar, op grond van voldoende bewerings in

¹³³ Sien par 2 hierbo.

¹³⁴ 2006 2 SA 264 (HHA). Hierna die *Sanderson*-gewysde.

¹³⁵ Van der Walt 2006 *Juta's Quarterly Review of South African Law* 2.3.

¹³⁶ Die hof erken dat huislenings verbande 'n onmisbare rol in die land se ekonomie speel aangesien weinig min individue 'n woning kan bekom sonder 'n lening. Die hof meld ook dat die waarde van verbande as sekuriteit juis in die sekerheid dat die reg daaraan gevolg sal gee lê. By verbandlenings is die reg op eiendom en die reg tot behuising onderhewig aan die vereffening al dan nie van die verbandskuld. Sien par 1 van die *Sanderson*-gewysde.

die dagvaarding en met inagneming van alle omringende omstandighede, aangedui moet word dat 'n eksekusieverkoping van residensiële eiendom in die betrokke geval regverdigbaar is.¹³⁷

Die hof gaan ook verder deur sekere onsekerhede wat deur die *Jaftha*-gewysde meegebring is, uit die weg te ruim. Volgens die hof beteken die *Jaftha*-gewysde nie dat onregmatige okkupasie van residensiële eiendom deur artikel 26 van die *Grondwet* gemagtig word nie, maar dat slegs die reg tot geskikte behuising deur die gemelde artikel beskerm word. Indien weerlose okkuppeerders aldus deur 'n eksekusieverkoping van geskikte behuising ontnem word, is sodanige eksekusieverkoping onregmatig. Hierdie standpunt word ondersteun deur 'n verwysing na vakansiebehuising. By 'n eksekusieverkoping van 'n vakansiehuis kan dit tog sekerlik nie aangevoer word dat 'n individu se grondwetlike reg op behuising op inbreuk gemaak word nie.¹³⁸ Die presiese betekenis van geskikte behuising, sal afhang van geval tot geval.¹³⁹

Die hof onderskei ook die betrokke gewysde van die *Jaftha*-gewysde, waar die eksekusieverkoping arm, behoeftige mense van residensiële eiendom, wat by wyse van 'n staatsubsidie bekom is, ontnem het ter delging van 'n minimale, onverwante leningskuld.¹⁴⁰

Die uiteindelijke gevolgtrekking van die hof is dat eksekusieverkope van residensiële eiendom nie sonder meer meebring dat daar op artikel 26 van die *Grondwet* inbreuk gemaak word nie. Waar daar geen aanwysing of bewering is dat hofprosedures misbruik is nie, moet 'n eksekusiebevel teen residensiële

¹³⁷ Van der Walt 2006 *Juta's Quarterly Review of South African Law* 2.3. Die hof dui egter daarop dat die onus op die verbandskuldenaar rus om aan te toon dat daar op sy fundamentele reg op behuising inbreuk gemaak word. Eers wanneer die verbandskuldenaar dit bewys het, rus die onus op die verbandhouer om aan te toon dat sodanige inbreukmaking regverdigbaar is.

¹³⁸ *Saunderson*-gewysde par 15.

¹³⁹ *Saunderson*-gewysde par 14.

¹⁴⁰ *Saunderson*-gewysde par 19.

eiendom toegestaan word.¹⁴¹ Die hof gaan ook verder en beslis, in teenstelling met die *Jafftha*-gewysde, dat daar in sodanige omstandighede geen beswaar teen die toestaan van sodanige eksekusiebevel deur die registrateur van die hof geopper kan word nie.¹⁴² Die hof wysig wel in 'n praktyksnota die eksekusie prosedure deur te vereis dat daar in die toekoms 'n klousule in 'n dagvaarding waarin 'n eksekusiebevel teen residensiële eiendom versoek word, vervat moet word wat die verbandskuldenaar inlig dat daar moontlik op sy grondwetlike reg op behuising inbreuk gemaak kan word.

Die *Jafftha*- en *Saunderson*-gewysdes illustreer die wyse waarop die mag van banke, krediteure en grondeienaars om individue van geskikte behuising te ontnem en om menslike behoeftes te verontagsaam vir wins, deur norme onderliggend aan die *Grondwet* ingeperk word.¹⁴³ Die konsepwysigingswet bring die moontlikheid mee dat die beskerming wat deur die *Uitsettingswet* aan behoeftiges gebied word, deur sodanige banke, krediteure en grondeienaars ontnem sal word.

¹⁴¹ *Saunderson*-gewysde par 17.

¹⁴² *Saunderson*-gewysde par 24.

¹⁴³ Van der Merwe 2006 *ESR Review* 26.

7 ***Botsing tussen die konsepwysigingswet en die Ndlovu-, Saunderson- en Jaftha-gewysdes***

Vanuit die besprekings van die *Ndlovu*-, *Jaftha*- en *Saunderson*-gewysdes is dit duidelik dat hoewel al meer die belange van weerloses beskerm. Daar bestaan egter 'n botsing tussen die konsepwysigingswet op die *Uitsettingswet* en die *Jaftha*- en *Saunderson*-gewysdes.

Aan die een kant poog die konsepwysigingswet op die *Uitsettingswet* om individue wat aanvanklik eiendom regmatig okkupeer het, welke regmatige okkupasie later onregmatig geword het, die beskerming van die *Uitsettingswet* te ontnem en so effek te gee aan 'n grondeienaar se eiendomsreg in terme van artikel 25 van die *Grondwet*. Aan die anderkant lê die *Jaftha*- en *Saunderson*-gewysdes strenger maatreëls neer vir eksekusiebevele teen verbandskuldenaars wat versuim om verbandpaaierente te betaal, welke eksekusiebevele uitsetting tot gevolg sal hê indien dit toegestaan word. Sodoende word effek gegee aan die reg op behuising in terme van artikel 26(1) van die *Grondwet*, met die gevolg dat uitsettingsprosedures teen sodanige persone beperk word.¹⁴⁴

Die vraag ontstaan dan nou of die konsepwysigingswet op die *Uitsettingswet* daarin slaag om hierdie spanning uit die weg te ruim. Myns insiens verskil ek van May¹⁴⁵ se standpunt dat die konsepwysigingswet op die *Uitsettingswet* daarin slaag om al die tekortkominge van die *Uitsettingswet* aan te spreek. Alhoewel die konsepwysigingswet op die *Uitsettingswet* daarin slaag om die kommerwekkende gevolge van die *Ndlovu*-gewysde teen te werk,¹⁴⁶ spreek die

¹⁴⁴ 'n Eksekusiebevel bring uiteraard mee dat die okkupeerders van onroerende eiendom vanuit hul woning uitgesit word.

¹⁴⁵ May *Die afweging van belange van grondeienaars en plakkers* 34

¹⁴⁶ Sien par 2.2 hierbo.

voorgestelde wysigings nie die belange van weerloses aan nie.¹⁴⁷ Soos die Sentrum vir Toegepaste Regswetenskap van die Universiteit van die Witwatersrand¹⁴⁸ tereg uitwys, skep die voorgestelde wysiging op die *Uitsettingswet* 'n hiërargie tussen die verskillende belange betrokke by uitsettingsprosedures en word daar op grond van 'n abstrakte rede voorkeur gebied aan die reg op eiendom bo die reg tot behuising.

Artikel 26(2) bepaal verder dat die staat redelike wetgewende en ander maatreëls moet tref om binne sy beskikbare middele hierdie reg tot geskikte behuising in 'n toenemende mate te verwesenlik. Badenhorst¹⁴⁹ meen dat die term 'redelike wetgewing' daarop dui dat wetgewing nie die effek moet hê om welgestelde sosiale groepe te bevoordeel ten koste van weerloses nie, maar dat die behoeftes van weerloses wat in omstandighede leef wat teenstrydig is met die gees en oogmerk van die *Grondwet*, voorkeur moet geniet. Myns insiens voldoen die konsepwysigingswet op die *Uitsettingswet* ook nie aan hierdie grondwetlike verpligting nie. Wilson¹⁵⁰ meen dat die gevolge wat deur die konsepwysigingswet meegebring word daarop neerkom dat sosio-ekonomiese regte geïgnoreer word deur die regsstatus of oorsprong van verblyf in ag te neem, terwyl daar in werklikheid meer waarde aan sosio-ekonomiese status geheg behoort te word. Die konsepwysigingswet op die *Uitsettingswet* slaag volgens May¹⁵¹ nie daarin om 'n balans tussen die potensieel konflikterende fundamentele regte van eiendomsreg en die reg tot behuising te handhaaf nie.

Myns insiens is daar nie werklik 'n botsing tussen die fundamentele reg tot behuising en eiendomsreg van grondeienaars nie. Die konsepwysigingswet op die *Uitsettingswet* magtig slegs die uitsetting van voorheen regmatige

¹⁴⁷ Sien par 3.1 hierbo. Die belange van weerloses is in talle gewysdes gevind om swaarder te weeg as die belange van grondeienaars en verbandhouders, onder andere *Government of the Republic of South Africa and Others v Grootboom and Others* 2000 11 BCLR 1169 (CC).

¹⁴⁸ Wilson S *Comment on General Notice 1851 of 2006* 4.

¹⁴⁹ Badenhorst *South African Constitutional Law: The Bill of Rights* par 21.4.1.

¹⁵⁰ Wilson S *Comment on General Notice 1851 of 2006* 7.

¹⁵¹ May *Die afweging van belange van grondeienaars en plakkers* 34

okkupeerders sonder dat daar aan al die streng vereistes van die *Uitsettingswet* voldoen moet word. Sodanige uitsettings is steeds onderworpe aan die grondwetlike reg op behuising in terme van 26(3) en die riglyne soos neergelê in die *Jaffha*- en *Saunderson*-gewysdes moet steeds gevolg word. Op hierdie wyse word weerlose okkupeerders steeds onder artikel 26(3) beskerm, terwyl daar ook uiting aan die regte van grondeienaars gegee word.

8. Moontlike oplossings

8.1 *Uitbreiding van regterlike diskresie*

Artikel 2(3) van die konsepwysigingswet lui as volg:

Die hof mag beveel dat die *Uitsettingswet* van toepassing sal wees waar die hof oortuig is dat die pleit van 'n persoon van so aard is dat enige handeling of late deur die eienaar of persoon in beheer van die eiendom daarop gemik was om die toepassing van die *Uitsettingswet* te omseil.¹⁵²

Die diskresie wat ingevolge artikel 2(3) van die konsepwysigingswet aan die hof gebied word om die *Uitsettingswet* op 'n bepaalde geval van toepassing te maak, bied nie 'n oplossing vir die probleem nie. Hierdie diskresie is beperk tot gevalle waar die hof oortuig is dat daar 'n handeling deur die grondeienaar was wat op konstruktiewe uitsetting neerkom. Konstruktiewe uitsetting word gedefinieer as enige handeling of late, waarby ingesluit is die ontneming van toegang tot grond of noodsaaklike dienste of enige ander fasiliteite in verband met grond, wat daarop gemik is om 'n persoon te forseer om grond te ontruim of om nie toegang tot grond te bekom nie.

Hierdie magtigingsbepaling bied geen riglyn met betrekking tot die bewys van 'n *mala fide*-bedoeling nie, wat meestal moeilik is om te bewys. Selfs in die geval van 'n *bona fide*-grondeienaar of verbandhouer, is die regverdigheid van die uitsettingsprosedures nie verseker nie en word daar steeds 'n afweging van omliggende sosio-ekonomiese omstandighede geverg om regverdigheid te verseker.¹⁵³

Myns insiens is 'n moontlike oplossing om aan die hof 'n wyer diskresie te bied om die *Uitsettingswet* van toepassing te maak in gevalle waar die sosio-

¹⁵² A 2(3) van die Konsepwysigingswet op die *Uitsettingswet*.
¹⁵³ Wilson S *Comment on General Notice 1851 of 2006* 6.

ekonomiese omstandighede van die huurder of verbandskuldenaar in ag geneem behoort te word.

'n Bepaling tot die effek kan soos volg lees:

2(3) Nieteenstaande die bepalings van subartikel (2), mag 'n hof beveel dat hierdie wet van toepassing sal wees indien die hof oortuig is dat die pleit van 'n persoon van so aard is dat hy oor geen ander toegang tot behuising beskik nie en dat dit met inagneming van alle relevante omstandighede billik en regverdigbaar sal wees om die uitsettingsaansoek van die hand te wys.

8.2 Onderskeid tussen algemene en ander gevalle

Die beslissing soos in *Saunderson*-gewysde dat daar onderskei moet word tussen eksekusieverkopings veroorsaak deur 'n huisleningsverwante skuld en dié veroorsaak deur nie-huisleningsverwanteskulde, kan moontlik 'n meer doeltreffende oplossing tot die probleem bied.

Die hof onderskei hier tussen sogenaamde *Jaftha*-gevalle en algemene gevalle wat nie deur die hof oorweeg is in die *Jaftha*-gewysde nie.¹⁵⁴ *Jaftha*-gevalle tree na vore waar 'n geringe skuldbedrag nie deur 'n verband oor die woning van 'n individu verseker was nie en die skuldbedrag dan op grond van 'n *nulla bona* relaas vanuit die opbrengs van 'n eksekusieverkoping van die onroerende eiendom gedelg word.¹⁵⁵ Ten opsigte van *Jaftha*-gevalle meen die hof dat daar 'n onmisbare inbreukmaking op die reg tot behuising in terme van artikel 26 is, in welke gevalle 'n eksekusiebevel deur die hof ingevolge judisiële oorsig toegelaat moet word.

¹⁵⁴ *Saunderson*-gewysde par 18.

¹⁵⁵ *Saunderson*-gewysde par 18.

Die sogenaamde algemene gevalle tree weer na vore waar die verbandskuldenaar vrywilliglik sy eiendom as sekuriteit beskikbaar stel om kapitaal te bekom. In hierdie gevalle is die skuld nie losstaande van die eiendomsreg op die woning nie, maar is die skuld ingeweeft by die eienaar se titel op die eiendom.¹⁵⁶ Die hof meld dat daar in hierdie gevalle nie vereis word dat artikel 26(1) van die *Grondwet* oorweeg moet word waar sodanige eiendom inderdaad die woning van die verbandskuldenaar is nie. Dit is onwaarskynlik dat die hof die reg van 'n verbandhouer om die eiendom terug te eis, sal weier. As gevolg van hierdie oorweging het die hof in die *Jaftha*-gewysde gemeld dat 'n eksekusieverkoping van onroerende eiendom in die algemeen toegelaat behoort te word.¹⁵⁷

So ook is daar in *Wormald v Kambule*¹⁵⁸ beslis dat die welaf huurder nie die beskerming van die *Uitsettingswet* geniet nie, maar dat die grondeienaar 'n reg het om sy eiendom in terme van artikel 25 van die *Grondwet* terug te eis, behalwe waar so reg deur die *Grondwet* of ander algemeen geldende wetgewing beperk word. Hierdie reg van 'n grondeienaar word wel deur die *Uitsettingswet* beperk, maar slegs in gevalle waar die huurder weerloos gelaat sal word deur die toestaan van 'n uitsettingsbevel.

Myns insiens word daar deur die *Wormald*-gewysde aldus ook onderskei tussen *Ndlovu*-gevalle en algemene gevalle. In *Ndlovu*-gevalle waar huurders 'n uiterste behoefte aan behuising het en in armoede leef, moet die bepalings van die *Uitsettingswet* streng nagevolg word. In algemene gevalle waar die huurder nie sodanige uiterste behoefte het nie en nie as arm of weerloos geklassifiseer kan word nie, moet 'n uitsettingsbevel sonder meer toegestaan word.¹⁵⁹

¹⁵⁶ *Saunderson*-gewysde Par 18

¹⁵⁷ *Jaftha*-gewysde par 58.

¹⁵⁸ 2006 (3) SA 562 (SCA) par 11.

¹⁵⁹ *Wormald v Kambule* 2006 (3) SA 562 (HHA) par 20.

Indien die konsepwysiging van die *Uitsettingswet* voorsiening maak vir die onderskeid tussen gevalle waar die huurder of verbandskuldenaar 'n uiterste behoefte aan behuising het en andersins weerloos gelaat sal word en gevalle waar die huurder of verbandskuldenaar geen sodanige behoefte het nie, kan dit moontlik die oplossing inhou.

Indien sodanige onderskeid getref word, ontstaan daar twyfel oor die regverdigheid al dan nie van die beskerming wat 'n onregmatige okkupeerder dan sal geniet teen uitsetting indien die nie-lenigsverwante skuld 'n enorme bedrag beloop. Oor die algemeen word 'n nie-leningverwante skuld slegs met 'n verband beswaar indien die betrokke skuldbedrag baie groot is. Myns insiens bring so 'n geval nie werklik groot kommer mee nie.

Een van die faktore wat volgens die Jaftha-gewysde in ag geneem behoort te word by die toestaan al dan nie van 'n eksekusiebevel, wat weer 'n uitsettingsbevel tot gevolg sal hê, is of die skuldenaar vrywilliglik sy woning as sekuriteit aangebied het. Dit is nie moontlik om 'n verband eensydig oor die onroerende eiendom van 'n individu te registreer nie. Gevolglik word die toestemming van 'n individu vereis alvorens 'n verband oor sy onroerende eiendom geregistreer kan word. Nog 'n faktor wat deur die hof in ag geneem sal word, is die skuldbedrag. Derhalwe kan geargumenteer word dat dit onwaarskynlik is dat die hof 'n eksekusiebevel, en uitsettingsbevel, sal weier waar die verbandskuldenaar wel sy onroerende eiendom vrywilliglik as sekuriteit vir 'n enorme skuldbedrag gebied het.

9. Gevolgtrekking

*While legitimate commercial interests are important...the greater interests of society require the recognition of the inherent human dignity of every human being.*¹⁶⁰

In sy huidige vorm bied die *Uitsettingswet* beskerming aan weerloses deur die belange van huurders, grondeienaars, weerloses en die staat suksesvol te balanseer.¹⁶¹ Die konsepwysigingswet wysig hierdie posisie deur moontlike kwesbare huurders en verbandskuldenaars die beskerming van die *Uitsettingswet* te ontnem. Die gevolge wat deur die konsepwysigingswet meegebring word vir weerloses, is ongewens. Nietemin bied artikel 26(3) van die *Grondwet* steeds die beskerming wat die konsepwysigingswet poog te ontnem aan weerloses, waar inbreukmaking op hul reg op behuising nie regverdigbaar is nie. Sodanige beskerming van weerloses is immers noodsaaklik vir die verligting van armoede en die onderhouding van sosio-ekonomiese stabiliteit en weeg na aanleiding van regspraak swaarder as dié van grondeienaars en verbandhouers.¹⁶²

Alhoewel die hof reeds die belange van weerloses en grondeienaars suksesvol balanseer het deur interpretasie van die *Uitsettingswet* in sy huidige vorm, bied die konsepwysigingswet tog 'n voordeel. Soos die reg tans staan, laat dit nie die beskerming van die *Uitsettingswet* aan 'n welaf huurder toe nie¹⁶³ en ook nie aan 'n verbandskuldenaar waar die skuld leningsverwant is nie.¹⁶⁴ Die enigste daadwerklike verskil wat die konsepwysigingswet poog om mee te bring is om tydrowende en omslagtige prosedures vir die verkryging van 'n uitsettingsbevel teen sodanige onregmatige okkupeerders in omstandighede waar die verweerder geen aanspraak om die beskerming van artikel 26(3) het nie, uit die weg te ruim. Deur die prosedure van die *Uitsettingswet* slegs in

¹⁶⁰ *Hoffmann v South African Airways* 2000 (11) BCLR 1211 (CC).

¹⁶¹ Wilson S *Comment on General Notice 1851 of 2006* 16.

¹⁶² Wilson S *Comment on General Notice 1851 of 2006* 16.

¹⁶³ *Wormald v Kambule* 2006 (3) SA 562 (SCA). Sien par 8 hierbo.

¹⁶⁴ *Saunderson-gewysde*. Sien par 8 en 6.2 hierbo.

bepaalde omstandighede toe te pas, word daar tog aan grondeienaars verligting gebied, terwyl die beskerming van artikel 26(3) steeds behoeftiges sal toekom. Indien daar geen omstandighede bestaan wat inbreukmaking op die reg op behuising regverdig nie, sal 'n grondeienaar steeds nie in staat wees om sonder meer van 'n onregmatige okkupeerder ontslae te raak nie.

Een van die gevolge wat die konsepwysigingswet vir boedelbeplanning sal meebring, sluit in dat grondeienaars wat hul eiendom verhuur, meer gerus kan wees oor uitsettings waar *mala fidei* huurders versuim om hul huurpremies te betaal, aangesien sodanige huurders nie onder die omvang van die uitsettingswet val nie. Ook meegaande duur regskostes word daardeur uit die weg geruim.

Gevolgtlik bied die konsepwysigingswet wel daadwerklike verligting aan grondeienaars en verbandhouders anders as wat onder die huidige *Uitsettingswet* gebied word. 'n Oorywerige wysiging van die *Uitsettingswet* sonder behoorlike ondersoek na die gevolge daarvan, sal egter nie vir die gemeenskap se beswil wees nie.

Die probleem wat suksesvolle uitsettings en beskerming van grondeienaars se regte tans ondermyn, is die versuim van die staat om geskikte alternatiewe behuising beskikbaar te stel en word myns insiens die beste omskryf in die woorde van die Spaanse Opstelskrywer en Filosoof, Jose Ortega Y Gasset:

*Towns are full of people, houses full of tenants, hotels full of guests, trains full of travellers, cafes full of customers, parks full of promenaders, consulting-rooms of famous doctors full of patients, theatres full of spectators and beaches full of bathers. What previously was no problem now begins to be an everyday one, namely, to find room...*¹⁶⁵

Hierdie blyk egter 'n onderwerp vir 'n ander dag te wees.

¹⁶⁵

Jose ortega Y Gasset *The Revolt of the Masses*.

Bronnelys

Boeke

Badenhorst, Pienaar and Mostert *Silberberg and Schoeman's The Law of Property*

Badenhorst PJ, Pienaar JM and Mostert H *Silberberg and Schoeman's The Law of Property* 5^{de} uitg (LexisNexis Butterworths Durban 2006)

Currie and De Waal *The Bill of Rights Handbook*

Currie I and De Waal J *The Bill of Rights Handbook* 5^{de} uitg (Juta Landsdowne 2005)

Van der Walt *The Constitutional Property Clause* 103

Van der Walt AJ *The Constitutional Property Clause* (Juta & Co. Ltd Kenwyn 1997)

Van der Walt en Pienaar *Inleiding tot die Sakereg*

Van der Walt AJ en Pienaar GJ *Inleiding tot die Sakereg* 4^{de} uitg (Juta Landsdown 2002)

Van der Walt en Pienaar *Inleiding tot die Sakereg*

Van der Walt en Pienaar *Inleiding tot die Sakereg* 6^{de} uitg (Juta Landsdown 2006)

Venter and Du Plessis *Politics, socio-economic issues and Culture in Constitutional Adjudication*

Venter F and Du Plessis A *Politics, socio-economic issues and Culture in Constitutional Adjudication* 2nd ed (Faculty of Law, North-West University and the Konrad Adenauer Foundation Potchefstroom 2006)

Internet

Anon 2007 HYPERLINK [http://www.myproperty.co.za/news/44464/Amendment to PIE Act cooking.html](http://www.myproperty.co.za/news/44464/Amendment%20to%20PIE%20Act%20cooking.html) 23 Mrt

Anon 2007 Amendment to PIE Act Cooking [Gevind op Internet] HYPERLINK [http://www.myproperty.co.za/news/44464/Amendment to PIE Act cooking.html](http://www.myproperty.co.za/news/44464/Amendment%20to%20PIE%20Act%20cooking.html) [datum van gebruik 23 Mrt 2007]

Anon 2006 HYPERLINK <http://www.pmg.org.za/bills/061206pieamdbill.htm> 26 Jan

Anon 2006 Memorandum on the objects of the Prevention of Illegal Eviction From and Unlawful Occupation of Land Amendment Bill, 2006 [Gevind op Internet] HYPERLINK <http://www.pmg.org.za/bills/061206pieamdbill.htm> [datum van gebruik 26 Jan 2007]

Anon 2007 HYPERLINK <http://www.tenrisk.co.za> 10 Okt

Anon 2007 Tenrisk Landlord Protection Policy [gevind op Internet] HYPERLINK <http://www.tenrisk.co.za> [datum van gebruik 10 Okt 2007]

Proefskrifte en verhandelings

May *Die afweging van belange van grondeienaars en plakkers* 34

May JAH *Die afweging van belange van grondeienaars en plakkers* (Ongepubliseerde LLM Skripsie PU vir CHO 2004)

Regspraak

Bekker v Jika 2001 4 All SA 573 (SE)

Brisley v Drotsky 2002 4 SA 1 (HHA)

Cape Killarney Property Investments (Pty) Ltd v Mahamba & others 2001 4 SA 1222 (HHA)

Ellis v Viljoen 2001 4 SA 795 (K)

Jaftha v Schoeman; Van Rooyen v Stoltz 2005 2 SA (KH)

Ndlovu v Ngcobo; Bekker and Another v Jika 2003 1 SA 113 (HHA)

PE Municipality v Peoples Dialogue on Land and Shelter 2000 2 SA 1074 (SE)

Port Elizabeth Municipality v Various Occupiers 2005 1 SA 217 (KH)

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

Standard Bank of South Africa Ltd v Saunderson 2006 2 SA 264 (HHA)

Wormald v Kambule 2006 (3) SA 562 (HHA).

Staatspublikasies

GK 1851 in Staatskoerant 29501 van 22 Desember 2006

GK R1108 in Staatskoerant 980 van 21 Junie 1968

Tydskrifartikels

Anon 2002 *De Rebus* 10

Anon "LSSA voices serious concern about property law ruling" 2002 *De Rebus* 10

Botha 2002 *Obiter* 325

Botha M "The Prevention of Illegal Eviction from and Unlawful Occupation of Land Act 19 of 1998" 2002 *Obiter* 325

Chetty 2002 *ESR Review* 16

Chetty MR "The applicability of the Prevention of Illegal Eviction Act" 2002 *ESR Review* 14 -17

Christmas 2004 *ESR Review* 7

Christmas A "Proposed amendments to the Prevention of Illegal Eviction from and Unlawful Occupation of Land Act" 2004 *ESR Review* 6-9

Costa 2003 *De Rebus* 24

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

Deosaran 2005 *De Rebus* 39

Deosaran, T "Case note: implications for sales in execution" 2005 *De Rebus* 39-40

Du Preez 2006 *Personal Finance*

Du Preez L "Cover protects landlords when tenants default" 2006 *Personal Finance* 4 Nov.

Greig 2003 *SA Merc LJ* 278

Greig MA "The textual hash in PIE and the lean-to of Pisa" 2003 *SA Merc LJ* 278-284

Lotz en Nagel 2003 *THRHR* 164-173.

Lotz DJ en Nagel CJ "Uitsettings van huurders en verbandskuldenaars en die Wet op die Voorkoming van onwettige Uitsettings en Onregmatige Besetting van Grond" 2003 *THRHR* 164-173.

Muller 2002 *Finance Week* 18

Muller J "Will judgment threaten investment?" 2002 *Finance Week* 18

Pienaar 1999 *BPLD* 12

Pienaar G "The effect of the Prevention of Illegal Eviction from and Unlawful Occupation of Land Act 19 of 1998 on Owners and Unlawful Occupiers of Land" 1999 *BPLD* 12-16

Pienaar en Mostert 2006 *TSAR* 280

Pienaar JM en Mostert H "Uitsettings onder die Suid-Afrikaanse grondwet: die verhouding tussen artikel 25(1), artikel 26(3) en die *Uitsettingswet*" *TSAR* 277-299 en 522

Rautenbach 2002 THRHR

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

Spohr 2002 *BPLD* 6

Spohr D "What do the *Ndlovu* and *Bekker* cases mean to land owners?" 2002 *BPLD* 6

Thomas 2003 *Finance Week* 46

Thomas S "Avoid Pie in your face" 2003 *Finance Week* 46

Van der Merwe 2006 *ESR Review* 26

Van der Merwe "Case review" 2006 *ESR Review* 26-28

Van der Walt 2006 *Juta's Quarterly Review of South African Law* par 2.3.

Van der Walt AJ "Standard Bank of South Africa Ltd v *Saunderson*" 2006 *Juta's Quarterly Review of South African Law* par 2.3

Wetgewing

Wet op Grondhervorming 3 van 1996

Wet op die Hooggeregshof 59 van 1959

Wet op Landdroshowe 32 van 1944

Wet op Uitbreiding van Sekerheid van Verblyfreg 62 van 1997

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

Ander materiaal

Badenhorst *South African Constitutional Law: The Bill of Rights*

Badenhorst PJ *South African Constitutional Law: The Bill of Rights* (Gevind op LexisNexis Butterworths Online) Hoofstuk 20-21

Wilson S *Comment on General Notice 1851 of 2006*

Wilson S *Comment on General Notice 1851 of 2006 Prevention of Illegal Eviction from and Unlawful Occupation of Land Amendment bill 2006* by Centre for Applied Legal Studies University of the Witwatersrand (Centre for Applied Legal Studies University of the Witwatersrand 2007)

Mojapelo 2007 *Witwatersrand Local Division of the High Court of South Africa Practice Directive*

Mojapelo PM *Witwatersrand Local Division of the High Court of South Africa Practice Directive* (26 Oktober 2007)

Lys van afkortings

ESR Review	Economic and Social Rights in South Africa
BPLD	Butterworths Property Law Digest
SA Merc LJ	South African Mercantile Law Journal
THRHR	Tydskrif vir Hedendaagse Romeins Hollandse Reg
TSAR	Tydskrif vir Suid Afrikaanse Reg