

**SAFLII Note:** Certain personal/private details of parties or witnesses have been redacted from this document in compliance with the law and [SAFLII Policy](#)

VERSLAGWAARDIG JA/NEE  
SIRKULEER ONDER REGTERS JA/NEE  
SIRKULEER ONOER LANDOROSTE JA/NEE

**IN DIE HOE HOF VAN SUID-AFRIKA  
(NOORD-KAAP HOE HOF, KIMBERLEY)**

**DATUM AANGEHOOR: 19-09-2016**  
**DATUM VAN UITSpraak: 09-12-2016**

In die aansoek tussen:

CA&R 35/2015

**Niekolien Bakker**

**Appellant**

en

**Gerhardus Engelbrecht**

**1ste Respondent**

**Die Nama Khoi Munisipaliteit**

**2de Respondent**

**CORAM: WILLIAMS R et ERASMUS WnR:**

**UITSPRAAK**

**WILLIAMS R:**

1. Die appellant, me N Bakker, se aansoek om uitsetting van die respondent, mnr G Engelbrecht, is in die landdroshof gehou te Springbok van die hand gewys met koste. Sy kom nou in hoer beroep teen hierdie bevinding.

2. Die agtergrond van hierdie saak is soos volg:

- 2.1. Gedurende 1999 het die appellant en haar wyle eggenoot oordrag geneem van 'n subsidie huis ('n HOP huis) gelee te Brakputstraat 8, Erf [...] Steinkopf (die eiendom). 'n Paar jaar later het hulle verhuis na Witbank en is die eiendom verhuur aan die respondent.
  - 2.2. Gedurende 2008 het die partye 'n ruiloorreenskoms aangegaan in terme waarvan die respondent voile eiendomsreg oor die eiendom sou verkry teen lewering van 'n opslaanhuis aan die applikant. Die partye en hul eggenote het die dienende wyksraadslid van die Nama Khoi Munisipaliteit genader vir raad oor die stappe wat gevolg moet word om die ooreenskoms te formaliseer.
  - 2.3. Hulle is vorms gegee om te voltooi en te onderteken wat op skrif stel dat die appellant en haar eggenoot toestemming gee vir die oordrag van die eiendom aan die respondent en dat die respondent instem om oordrag te neem en om as toekomstige eienaar alle uitstaande munisipale belasting en dienstegelede ten opsigte van die eiendom te betaal.
  - 2.4. Mnr E Marits, wat op daardie stadium die wyksraadslid was, het in 'n ondersteunende eedsverklaring tot die respondent se opponerende eedsverklaring, daarop gewys dat hy vir die partye meegedeel het dat die dokument wat hulle onderteken het slegs vir munisipale rekord doeleindes was om te bevestig w1e verantwoordel ik sou wees vir die betaling van munisipale belasting en dienste - en dat hulle 'n prokureur moet aanstel om die oordrag van die eiendom in die naam van die respondent te registreer.
  - 2.5. Dit is egter gemeensaak dat die partye hierdie dokument wat hulle voltooi het by die munisipaliteit beskou het as voldoende om oordrag van die eiendom in die naam van die respondent te bewerkstellig. Die opslaanhuis is dan ook as teenprestasie aan die appellant gelewer.
  - 2.6. Die appellant se eggenoot is gedurende 2011 oorlede waarna sy besluit het om terug te trek na Steinkopf. Op een of ander wyse het die appellant ontdek dat die eiendom nooit op die respondent se naam geregistreer is nie en het sy die uitsettingsproses begin gedurende 2013.
3. Die landdros het ender andere bevind dat daar wilsooreenstemming was tussen die partye om die ruiltransaksie aan te gaan, dat die munisipale

oordragvorm wat deur beide partye onderteken is 'n geldige vervreemdingsakte daarstel, dat dit eiendomsreg aan die respondent oorgedra het en dat al wat ontbreek die registrasie van die oordrag op die respondent se naam is. Hiermee kan egter nie saamgestem word nie. Dit is wel so dat daar wilsooreenstemming was om 'n ruiltransaksie aan te gaan. Die dokument wat die partye onderteken het voldoen egter nie aan die bepalings van artikel 2(1) van die Wet op Vervreemding van Grond, no 68 van 1981 nie, vir die blote feit dat dit nie die ruiloooreenkoms vervat nie.

4. Hierdie dwaling aan die kant van die landdros affekteer egter nie die bevel wat gemaak is nie. Die landdros het ook oorweging geskenk aan ander tersaaklike omstandighede soos vereis in artikel 4(7) van die Wet op die Voorkoming van Onwettige Uitsetting en Onregmatige Besetting van Grond, No 19 van 1998 (PIE). Die omstandighede wat daartoe aanleiding gegee het dat die respondent die eiendom beset, die lange duur van die besetting, en die benadeling vir die respondent se gesin is ender andere in aggeneem en het die landdros tot die bevinding gekom dat dit nie regverdig en billik sou wees om 'n uitsettingsbevel te verleen nie. Ek meen nie daar is, in die omstandighede van hierdie aangeleentheid, enige gronde om in te meng met hierdie bevinding van die landdros nie.
5. Mnr Coetzee SC wat vir die appellant verskyn het in die appel, het ook as vertrekpunt toegegee dat die kennisgewing van die aansoek nie voldoen aan die gebiedende bepalings van artikel 4(5) van PIE nie. (Sien *Cape Killarney Property Investments (Pty) Ltd v Mahamba & Others* 2001 (4) SA 1222 (SCA) te paragraaf 11). Artikel 4(5) lees as volg:

*" Die kennisgewing van die verrigtinge beoog in subartikel (2) moet-*

- (a) meld dat verrigtinge ingestel sal word ingevolge subartikel (1) om 'n bevel vir die uitsetting van die onregmatige okkupeerder;*
- (b) aandui op welke datum en tyd die hof die verrigtinge sal aanhoor;*
- (c) die gronde vir die beoogde uitsetting uiteensit; en*
- (d) meld dat die onregmatige okkupeerder geregtig is om voor die hof te verskyn en die saak te verdedig en, waar nodig, die reg het om*

*aansoek te doen vir regshulp."*

6. Die kennisgewing meld nie dat die verrigtinge ingestel word in terme van artikel 4(1) van PIE nie 6f die gronde van die beoogde uitsetting nie. Die enigste aanduiding in die kennisgewing dat die beoogde uitsetting onder PIE ressorteer is 'n verwysing daarin na artikel 497 daarvan (klaarblyklik 'n tikfout en behoort dit te wees artikel 4(7) ). Om hierdie rede alleen is dit aangevoer dat die aansoek om uitsetting nooit sou kon slaag me.

**Bygevolg word die volgende bevel gemaak:**

**Die Appel word van die hand gewys met koste.**

---

CC WILLIAMS  
REGTER

Ek stem saam

---

SL ERASMUS  
WAARNEMENDE REGTER

Nms Applikant: Adv. W Coetzee SC  
i.o.v Elliot, Marris, Wilmans & Hay

Nms. Respondent: Adv. A Stanton  
Haarhoffs Ing