

IN DIE HOOGGEREGSHOF VAN SUID-AFRIKA
(ORANJE VRYSTAATSE PROVINSIALE AFDELING)

Saak Nr. : 6723/2008

In die saak tussen:-

HENDRIK ADRIAAN VORSTER

Applikant

en

JACOBUS GUSTAVUS VAN NIEKERK

1ste Respondent

MEV VAN NIEKERK

2de Respondent

ENIGE ANDER ONREGMATIGE

OKKUPEERDERS WELKE GEVIND MAG

WORD OP DIE EIENDOM BEKEND AS

SAFFIERSTRAAT 6, JORDANIA,

BETHLEHEM, VRYSTAAT PROVINSIE

3de en Verdere
Respondente

UITSPRAAK DEUR:

KRUGER R

AANGEHOOR OP:

29 JANUARIE 2009

GELEWER OP:

5 FEBRUARIE 2009

- [1] Applikant versoek 'n bevel wat verklaar dat eerste en tweede
respondente onregmatige okkupeerders is van Saffierstraat
6, Jordania, Bethlehem ("die eiendom"). Applikant vra ook 'n

bevel dat respondente die eiendom ontruim, en, indien hulle dit nie ontruim nie, dat die balju hulle uitsit.

- [2] In die funderende eedsverklaring sê applikant dat die eerste respondent sy grootvader aan moederskant is, en die tweede respondent is eerste respondent se gade, synde 'n tweede of latere eggenote van eerste respondent, dus nie verwant aan applikant nie. In die laat tagtiger jare het applikant se ouers saam met eerste respondent uit Natal na die Oos-Vrystaat verhuis. Eerste respondent het hom te Clarens gevestig en vir hom 'n standplaas daar gekoop bekend as erf 723, Clarens, geleë te Van Rensburgstraat en 'n woonhuis daarop gebou. In die negentiger jare het eerste respondent finansiële probleme ontwikkel, en het moeite ondervind om die verband op sy eiendom te betaal. Applikant het toe eerste respondent se woning op Clarens aangekoop, en hy sê:

“7.3 Deur die pasvermelde woning van eerste respondent aan te koop en daarmee saam, in soverre prakties moontlik en uitvoerbaar, gratis verblyf in sodanige woning aan eerste respondent te verskaf, was eerste respondent in staat om finansiëel met groter gemak te oorleef.”

- [3] In die laat negentiger jare het applikant en sy familie besluit dat dit gewens sou wees dat die eerste respondent en tweede respondent na Bethlehem verhuis, en dat die huis te Clarens verkoop word. Dan sê applikant:

“9.2 Daar is in oorleg met eerste respondent besluit dat eerste- en tweede respondent tydelik hul intrek in my vroeër familiewoning geleë te Saffierstraat 6, Jordania, Bethlehem sou neem ten einde eerste- en tweede respondent in staat te stel om gemaklik en op hul eie tyd, meer geskikte en alternatiewe verblyf te Bethlehem te bekom.”

Nadat hulle ingetrek het, het eerste en tweede respondente geweier om die woning te verlaat en te poog om alternatiewe behuising in Bethlehem te bekom. Die verblyf van respondente in die woning behels groot koste vir applikant, nagenoeg R6 000.00 per maand op die verband. Eerste respondent is egter bereid om R7 500.00 per maand onderhoud aan applikant te betaal.

- [4] Gedurende 2007 het eerste respondent 'n aksie in die landdroshof Bethlehem ingestel vir betaling van agterstallige onderhoud. Applikant sê dat die aksie mondelings geskik is

op 21 Augustus 2007. Eerste respondent ontken egter in die opponerende beëdigde verklaring dat daar enige skikking tussen die partye was. Eerste respondent het 'n afsonderlike onderhoudseis teen applikant en sy ouers in die landdroshof ingestel, en applikant is gelas om onderhoud van R2 750.00 per maand aan eerste respondent te betaal.

- [5] Uit die opponerende beëdigde verklaring blyk dat eerste respondent se saak is dat die respondente lewensreg gekry het op die eiendom te Bethlehem. Hy wys ook daarop dat hierdie aansoek uitgereik is langer dan een jaar nadat eerste respondent die aanvanklike dagvaarding in die landdroshof uitgereik het. Dit is ook in omstandighede waar eerste en tweede respondente sedert 2006 die eiendom in Bethlehem okkupeer. Eerste respondent sê ook dat die landdroshof Bethlehem die regte tussen die party sal beslis.

- [6] Eerste respondent sê dat daar slegs oor sekere aspekte ooreengekom is tydens die skikking van die saak te Bethlehem, nie oor alles nie, veral ook nie oor die lewenslange verblyfreg nie.

[7] In die repliserende eedsverklaring sê applikant dat nie een van die twee ooreenkomste betreffende lewenslange verblyfreg wat eerste respondent beweer tot stand gekom het, bestaan nie, en voer gronde aan vir die bewering:

- (i) Dit is nie skriftelik nie.
- (ii) Dit is nie geregistreer nie.
- (iii) Aanhangsel "C", wat eerste respondent se uitgawes uiteensit, wat voorsiening maak vir "Huur" bewys daar is nie lewenslange verblyfreg nie.
- (iv) Eerste respondent het erken die skikking was dat, as hy R7 500.00 sou kry, sou hy uittrek.

[8] In die repliserende eedsverklaring erken applikant dat die applikant en respondente slaags is met mekaar oor die beweerde terme van die ooreenkomste waarop die eerste respondent se aksie in die landdroshof vir Bethlehem berus. Dan sê die applikant dat sodanige ooreenkomste irrelevant is omdat hulle deur novasie vervang is deur die skikkingsooreenkoms wat bereik is op 21 Augustus 2007. Hierdie bewering in repliek laat buite rekening die eerste respondent se siening dat daar 'n geweldige feitedispuut

tussen die partye is. Die eerste respondent ontken dat daar enige skikking was.

- [9] Dit is gemeensaak dat hierdie aansoek in terme van artikel 4 van die Wet op die Voorkoming van Onwettige Uitsetting en Onregmatige Besetting van Grond 19 van 1998 (die sogenaamde “PIE” wet) gebring word. Art 4(7) lees soos volg:

“(7) Indien ’n onregmatige okkupeerder die betrokke grond vir meer as ses maande beset het op die tydstip wanneer die verrigtinge ingestel word, kan ’n hof ’n bevel vir uitsetting verleen as dit van mening is dat dit regverdig en billik is na oorweging van alle tersaaklike omstandighede, ... en met inbegrip van die regte en behoeftes van bejaardes, kinders, gestremde persone en huishoudings waarvan ’n vrou die hoof is.”

Hierdie is ’n saak van “Holding over” waar PIE van toepassing is – **NDLOVU v NGCOBO; BEKKER AND ANOTHER v JIKA** 2003 (1) SA 113 (HHA) par [21] – [23].

- [10] Die applikant sê hy is eienaar van die perseel, en dat hy en die eerste respondent op 21 Augustus 2007 na afloop van

die landdroshofverrigtinge te Bethlehem 'n mondelinge ooreenkoms aangegaan het ingevolge waarvan eerste respondent ooreengekom het om die eiendom te ontruim.

Met verwysing na **DE VILLIERS v POTGIETER AND OTHERS** 2007 (2) SA 311 (HHA) par [12] voer Mnr Snyman, vir applikant, aan dat al wat applikant in hierdie verrigtinge hoef te bewys, is dat hy eienaar is, en dat die respondent dan 'n rede moet aanvoer waarom hy geregtig is om die eiendom te okkupeer. Daardie uitspraak handel nie met die PIE wet nie. Die bewyslas om die ooreenkoms waarop hy steun te bewys, rus op die applikant. (**AGRICO MASJINERIE (EDMS) BPK v SWIERS** 2007 (5) SA 305 (HHA) par [26]).

- [11] Namens applikant voer Mnr Snyman aan dat die eerste respondent se ontkenning van die feit dat hy mondeling ooreengekom het om die eiendom te ontruim, net 'n poging deur eerste respondent is om 'n feitegeskil te skep. Net soos in die **AGRICO**-saak, kon mens hier sê:

“whether the respondents’ version depends only on an unexpressed mental reservation or whether the agreement was as unequivocal as the appellant [hier: applicant] will have

it cannot be determined without the aid of oral evidence. The respondents' version was not without inherent probability as I have earlier suggested. It cannot be robustly dismissed as not raising a genuine dispute of fact"

(te 317B-C, par [26]).

Soos Mnr Nel, vir respondente, betoog, die waarskynlikhede dat mense van 92 en 83 jaar oud sal ooreenkom om tydelik (vanaf Clarens na Bethlehem) te skuif, is nie groot nie. Die saak moet op die eerste respondent se weergawe beslis word.

- [12] Selfs as mens die applikant se weergawe aanvaar, staan die hof slegs 'n uitsettingsbevel onder artikel 4(7) van PIE toe as die hof meen dat dit reg en billik is na oorweging van alle tersaaklike omstandighede. Die eerste tersaaklike omstandigheid wat uitdruklik in artikel 4(7) genoem word, is "die regte en behoeftes van bejaardes". Selfs indien applikant in hierdie verrigtinge bewys het dat respondente ooreengekom het om die eiendom te ontruim, sou dit ingevolge artikel 4(7) van PIE nie regverdig en billik wees om 'n uitsettingsbevel toe te staan nie.

[13] Die aansoek word met koste afgewys.

A KRUGER, R

Namens die applikant:

Adv. C Snyman
In opdrag van:
Naudes
BLOEMFONTEIN

Namens die 1ste en 2de respondente:

Mnr. PW Nel
In opdrag van:
Bloemfontein Regsentrum
BLOEMFONTEIN

/wm