

“VERBLYFREGTE”

- Wet Op Uitbreiding Van Sekerheid Van Verblyfreg (wet 62 / 1997)
- Extension Of Security Of Tenure Act = “ESTA”

Inhoud:

- Verduidelik die verskil tussen die verskillende grond hervormingswette, en waar verblyfregte wet / ESTA inpas in die legkaart van wette;
- Hoe verblyfreg tot stand kom;
- Wat behels “verblyfregte” ? – wanneer mag ‘n okkupeerder byvoorbeeld vee aanhou en / of plant, mag okkupeerder op plaas laat begrawe, het okkupeerder reg op elektrisiteit en water;
- En wat is okkupeerder se regte & verpligtinge teenoor doe eienaar;
- Wat is die aard van die regte
- wat is die **omvang** van okkupeerder se regte & verpligtinge
- Wat is die eienaar se regte & verpligtinge rakende ‘n okkupeerder se verblyf, familie,vee, aanplantings, begrawing, elektrisiteit, water;
- Hoe word verblyfregte beëindig en
- word opsomming gegee van hoe die uitsettingsproses verloop en wat die vereistes is wat nagekom moet word om uitsetting te kry.
- Wat is die impak van verblyfregte op koop- en huurooreenkomste – slaggate wat vermy moet word, en
- wie is die persone is wat verblyfregte in ag moet neem – eksekuteurs, kopers, huurders, waardeerders, finansierders van landbou grond.
- Wat hou die toekoms is ?

VERBLYFREGTE

1. Daar is tans ‘n hele reeks wette wat handel met grondhervorming op een of ander wyse. **Waar pas die Wet op Uitbreiding van sekerheid van Verblyfreg (wet 62 van 1997) oftewel ESTA, in hierdie legkaart / netwerk van wette in ??**

Grondeise, huurarbeider eise, verblyfregte, plakkers en betreders – wat is die verskil en hoe impakkeer dit op die grond eienaar, en spesifiek eienaars van landbou grond?

2. Die Verblyfregte wet het sy oorsprong in die Freedom Charter en het ***ten doel om persone op iemand anders se grond regte te gee, welke regte die eienaar se regte inperk (gewoonlik sonder vergoeding)***, sodat daardie okkupeerders kan deel in die grond – “share in the land” (aldus die Freedom Charter).
3. Heelwat van die wette het betrekking op die werking van ‘n staatsdepartemente en het nie direkte toepassing op die eienaar van landbou grond nie. Daar is egter wel enkele wette wat in ‘n mindere of meerdere mate direk op die eienaars (en gebruikers – byvoorbeeld huurders) van landbou grond betrekking het.
4. Grondeise, of te wel **Restituisie eise**, word deur die Restituisie wet (wet 22 van 1994) gereël. Hierdie restituisie eise moes voor Desember 1998 ingedien gewees het by die Kommissie op Herstel van Grondregte, wat ‘n onderafdeling van die Departement Landelike Ontwikkeling en Grondhervorming is. Hierdie Kommissie op Herstel van Grondregte hanteer **slegs** restituisie eise en geen ander eise of landbou verwante sake nie.
5. Dikwels het die Kommissie op Herstel van Grondregte kantore in dieselfde gebou as die Departement Landelike Ontwikkeling en Grondhervorming, maar is dit twee aparte instansies. Elkeen het ‘n eie personeel, begroting en prosedures en vereistes waarvolgens hulle werk.
6. **Die vereistes vir ‘n geldige restituisie eis is kortliks die volgende:**
 - 6.1 Eiser moes ‘n reg op grond gehad het;
 - 6.2 Eiser moes van die reg op grond ontneem gewees het;

- 6.3 Die ontneming moet plaasgevind het tussen 19 Junie 1913 en 31 Desember 1998;
- 6.4 Die ontneming moes plaasgevind het as gevolg van ras gebasseerde wetgewing of praktyke;
- 6.5 Die Eiser moes geen of nie genoegsame vergoeding ontvang het weens die ontneming van regte;
- 6.6 Moes 'n geldige eis ingedien het voor 31 Desember 1998 by die Kommissie op Herstel van Grondregte.
7. Bogemelde moet deur die grondeisers bewys word. Indien enige-een van die elemente nie bewys word nie, slaag die eis nie.
8. Die belangrikste elemente is “reg in grond” en “ontneming”. Reg in grond beteken nie eiendomsreg in terme van titelaktes soos wat algemeen in westerse opset geld nie. Reg in grond in terme van die restitusie wet beteken onder andere “voordelige okkupasie vir 10 jaar of langer”, “deelsaaier”, “die regte van ‘n huurarbeider” en ongeregistreerde swart “eienaarskap”.
9. “Ongeregistreerde” eienaarskap beteken bloot die persoon wie fisies beheer oor die plaas uitgeoefen het asof hy/sy die (titelakte) geregistreerde eienaars was.
10. Ontneming is nie net uitsetting nie, maar kan ook 'n **afgradering** van Eiser se regte gewees het.
11. Die afsnydatum waarop eise ingedien kan word is onlangs verleng na 2018. Dit is egter nog nie in werking gestel nie en kan daar nog nie verdere eise ingedien word nie. Blanke grondeienaars wat hul grond in die proses van tuislandvorming moes verkoop / afstaan kan, en behoort, ook eise in te dien.
12. **Huurarbeidereise** moes ingedien gewees het voor Maart 2001 by die Departement Grondsake (tans Departement Landelike Ontwikkeling en

Grondhervorming). Huurarbeider eise word gereël deur die Huurarbeider wet (3 van 1996). Tot dusver het restituisie eise baie meer prominensie in die media geniet as huurarbeider eise. Heelwat grondeise is al afgehandel terwyl die oorgrote meerderheid huurarbeider eise nog nie geprosesseer en/of afgehandel is nie.

13. **'n Huurarbeider word gedefinieer as 'n:**

13.1 'n Persoon wat op die grond woon of die reg het om op die grond te woon;

13.2 Arbeid verskaf het inruil vir regte (woon , wei & plantregte of enige kombinasie daarvan);

13.3 Sy ouers of voorouers op dieselfde basis op die grond gewoon het, naamlik om arbeid te verskaf inruil vir regte.

Daar moes natuurlik 'n huurarbeider ooreenkoms gewees het wat bogemelde b volgende behels het.

14. Die belangrikste element van huurarbeiderskap is dat die ***persoon arbeid verskaf in ruil vir die regte*** om byvoorbeeld te woon, vee op die plaas te laat wei en/of te plant en enige kombinasie daarvan.

15. Dit beteken nie dat die persoon nie ook 'n kontant vergoeding ontvang het of kon ontvang het nie. Die waarde van die regte is egter meer as die kontant vergoeding wat die persoon ontvang het.

16. **Verblyfregte** word gereël deur die **Wet Op Uitbreiding Van Sekerheid Van Verblyfreg**. Daar word gewoonlik na die wet op uitbreiding van sekerheid van verblyfreg verwys as ESTA, synde die akroniem vir die Engelse naam van die wet - **Extension Of Security Of Tenure Act** = "ESTA"

17. In teenstelling met restitusie eise en huurarbeider eise waar daar spesifieke eisvorms voor sekere sperdatums by die Kommissie of die Departement ingehandig moes word, is daar **geen** eise of eisvorms wat ten opsigte van verblyfregte by enige instansie ingedien moes gewees het nie.
18. Verblyfregte is 'n **kontrak** tussen die okkupeerder en grond eienaar en is gewone kontraktuele regsbeginsels van toepassing met enkele uitsonderings.
19. **Wat is dan die verskil tussen 'n huurarbeider en 'n plaasarbeider wat ook op 'n plaas woon en ook vee mag aanhou en ook mag plant?**
- 19.1 Die verskil is dat 'n plaasarbeider ooreenkomstig 'n diensooreenkoms diens verskaf en nie ooreenkomstig 'n huurarbeiderooreenkoms diens verskaf nie;
- 19.2 Die plaaswerker moet sy diens persoonlik verrig terwyl die huurarbeider nie sy diens persoonlik hoef te verrig nie. Die huurarbeider kan iemand van sy familie of iemand anders stuur om diens in sy plek te verrig.
- 19.3 Indien die plaasarbeider se dienskontrak eindig, dan is dit die einde van die verbintenis tussen die plaaswerker en die werkgewer. As die huurarbeider se huurarbeidersooreenkoms / huurarbeiderkontrak deur ooreenkoms beëindig word, dan is dit ook die einde van die huurarbeidersooreenkoms.
- 19.4 Die status van huurarbeider is oordraagbaar, terwyl die status van werknemer nie oordraagbaar is nie. As die huurarbeider egter sou **sterf of onbevoeg raak**, kan sy familie binne 90 dae 'n opvolger vir die huurarbeider aanwys en duur die huurarbeiderkontrak / -verhouding voort, m.a.w. selfs na die dood van die aanvanklike huurarbeider.

- 19.5 Die feit dat die plaaswerker ook vee mag aanhou en en mag plant maak hom nie 'n huurarbeider nie want daar is nie 'n huurarbeidersooreenkoms nie.
- 19.6 Weiding en plant is wel deel van die plaasarbeider se verblyfvoorwaardes en nie deel van sy vergoeding nie. By 'n huurarbeidersooreenkoms is weiding en plant deel van die huurarbeider se vergoeding.
- 19.7 'n Huurarbeider kan behalwe sy wei en plantvergoeding ook kontant kry, maar is die kontant minder as die waarde van die wei en plantregte.
20. **Hoe kom verblyfregte dan tot stand? Wat is 'n okkupeerder? Of anders gestel, wanneer word 'n persoon 'n okkupeerder?** Die wetlike definisie van 'n okkupeerder is
- 20.1 'n persoon (m.a.w. dit kan bv nie 'n maatskappy wees nie)
- 20.2 wat op iemand anders se grond (landbou grond & nie dorpsgrond nie)
- 20.3 woon
- 20.4 **met** toestemming.
21. **“n Persoon”** is 'n natuurlike persoon en kan nie ook maatskappy, trust of beslote korporasie, vereniging ensovoorts wees nie.
22. **“Woon”** beteken dit moet die persoon se primêre woning wees en nie net 'n tydelike besoek of vakansiehuis wees nie.
23. **“Iemand anders se grond”** - die persoon kan nie 'n okkupeerder wees op grond waarvan hyself die eienaar is nie. Okkupeerder impliseer dat die persoon nie eienaar is nie, wel slegs iemand wat iemand anders se grond gebruik (onderhewig aan sekere voorwaardes).

24. **“Met toestemming”** – hierdie toestemming kan uitdruklik of stilswyend wees, mondeliks of skriftelik. Dit beteken eenvoudig dat as ‘n grondeienaar, of persoon in beheer van die grond, op enige wyse vir ‘n persoon toestemming gegee het om op die grond te kom woon, dit toestemming daarstel. Die oomblik as toestemming gegee word, verkry die okkupeerder verblyfreg in terme van die wet (ESTA).
25. Uit bogenoemde blyk dit dat ook ‘n huurder, of vruggebruiker, synde die persoon in beheer van die grond, regmatig toestemming tot verblyf kan gee wat dan ook verblyfreg vir so okkupeerder skep.
26. So ‘n persoon het verblyfreg op plaas gekry die oomblik toe toestemming gegee is.
27. **Wat is dan die verskil tussen ‘n okkupeerder en ‘n plakker?** ‘n Plakker is ‘n persoon wat op iemand anders se grond woon sonder toestemming.
28. **Wat is die verskil tussen ‘n “betreder” en ‘n plakker?** ‘n Plakker is ook ‘n betreder / oortreder, maar ‘n betreder / oortreder is nie noodwendig ‘n plakker nie.
29. Die betreder is net (ook) ‘n plakker as hy ook op die grond woon. Iemand wat m.a.w. net onregmatig oor die grond beweeg (maar nie daar woon nie) is nie ‘n plakker nie, slegs ‘n betreder.
30. Of andersom gestel, as ‘n persoon sonder toestemming woon op iemand anders se grond is hy ‘n plakker, maar ook ‘n betreder.

MAG OKKUPEERDERS VEE AANHOU EN / OF PLANT?

Is daar 'n verblyfkontrak en wat is die verblyfvoorwaardes ?

1. 'n Persoon het net 'n verblyfreg as hy 'n verblyfooreenkoms met die grondeienaar (of persoon in beheer van die grond) aangegaan het. Die wet gebruik nie die begrip kontrak of verblyfooreenkoms nie, maar definieer dit as "toestemming". Dit is egter wel 'n kontrak of ooreenkoms.
2. Omdat die verblyfreg van 'n okkupeerder voortspruit uit 'n **verblyf-ooreenkoms of verblyfkontrak** (tussen die okkupeerder en die grondeienaar), moet daar, net soos met enige ander kontrak, na die bepalings van die ooreenkoms / kontrak gekyk word om die onderskeie partye se regte en verpligtinge vas te stel.
3. Die verblyfkontrak is derhalwe die primêre bron en oorsprong van die aard en omvang van die okkupeerder en grondeienaar se regte en verpligtinge rakende die okkupeerder se verblyf op die grond.
4. Die probleem is dat veral die ouer verblyfooreenkoms **selde in 'n enkele dokument vervat** is, glad nie op skrif gestel is nie, of net gedeeltelik op skrif gestel is, of versprei is oor 'n verskeidenheid van dokumente of mondelingse ooreenkoms, dikwels oor 'n tydperk van jare.
5. Wat die situasie verder kompliseer, is dat die wet bepaal dat die verblyf ooreenkoms bindend is op grondeienaars se opvolgers in titel. M.a.w daar moet dikwels verder in die **geskiedenis teruggegaan word** as bloot die huidige eienaar om die verblyfooreenkoms vas te stel. Om dit nog verder te kompliseer is hierdie ooreenkoms oor jare gewysig en weer gewysig.
6. Die ooreenkoms moet derhalwe uit 'n **verskeidenheid van bronne rekonstrueer** word om enigsins 'n geheelbeeld te kry en sin te maak.

7. **Waarna word gesoek?** Byvoorbeeld:- of die okkupeer toegelaat word / was om vee aan te hou en indien wel, hoeveel en waar ? Was of word die okkupeer toegelaat om te plant, indien wel waar en hoe groot. Waar is / word water vir huishouding en vee verkry? Was was die rede hoekom die okkupeerder in die eerste plek op die plaas kom woon het ? Wie is die okkupeerder se familie ? Was die okkupeerder se verblyf beëindig op enige stadium beëindig en indien wel wanneer en hoekom ?
8. **Wat word met die inligting (wat nodig is vir die rekonstruksie van die ooreenkoms) gemaak nadat dit verkry is ?** Die ooreenkoms wat tot nou toe uit brokkies en stukkies uit verskillende bronne kom, word dan saamgevat in die vorm van een behoorlike skriftelike dokument (verblyfkontrak).
9. Die gerekonstrueerde bepalinge van die verblyf ooreenkoms moet sorgvuldig en volledig bewoord word om toekomstige onduidelikhede of dispute te probeer voorkom. (Verkieslik moet alles wat daarin vervat is bewys kan word.)
10. **Wat is die effek van “bindend op opvolgers in titel” ?** Indien die aanvanklike verblyfooreenkoms bepaal het dat die okkupeerder vee mag aanhou, of mag plant, dan beteken dit dat die opvolgende eienaars gebonde is aan die ooreenkoms, en moet die opvolgende eienaars die okkupeerder toelaat om daardie regte waarop aanvanklik ooreengekom is, uit te oefen.
11. Dieselfde geld natuurlik vir die okkupeerder. Die okkupeerder mag nie sy regte oorskry nie en op die grondeienaar se regte inbreuk maak nie.
12. Daarom is dit belangrik dat indien 'n plaas gekoop, of gehuur word, die kopers / huurder daarop aandring dat die verkoper / verhuurder 'n presiese uiteensetting (in die koop- of huurkontrak) gee van wat die aard en omvang van al die okkupeerders op die plaas se regte is, synde dit tot gevolg het dat die koper / huurder 'n deel van die plaas nie kan gebruik nie as gevolg daarvan dat die okkupeerder die reg het om daardie deel te gebruik.

13. Dit is dan ook aan te beveel dat alle verblyfooreenkoms, of minstens kopieë daarvan aan opvolgende huurders en eienaars verskaf word. Die verblyfooreenkoms moet "saam met die plaas loop".
14. Ondervinding het al geleer dat okkupeerders met wisseling van huurders of eienaars hul regte eensydig uitbrei / oorskry wetende dat die nuwe huurder / eienaar waarskynlik nie gaan optree nie, of gaan sukkel om teen die okkupeerders op te tree omdat hul nie volledig ingelig is oor die aard en omvang van die okkupeerders se regte en verpligtinge nie. Op die manier verkry die okkupeerders meer regte as waarop hul geregtig is.
15. **Mag die verblyfooreenkoms gewysig word ?** Ja, maar die grondeienaar en die okkupeerder mag nie die ooreenkoms eensydig wysig nie. Die ooreenkoms kan slegs deur ooreenkoms of hofbevel gewysig word. Enige wysiging moet verkieslik op skrif gestel en deur die partye onderteken word.
16. **Wat gebeur as die grondeienaar (of okkupeerder) van, of al, die verblyfvoorwaardes nie kan bewys nie?** (Daar is m.a.w. twyfel oor die aard en omvang van die voorwaardes.) Dan moet die voorwaardes wat vermoedelik van toepassing is met die ander party (grondeienaar of okkupeerder) onderhandel word. As die onderhandelings misluk kan enigeen van die partye die hof nader vir 'n verklarende bevel wat dan die voorwaardes van die verblyfkontrak vasstel.
17. Daar kan m.a.w. na verkryging van die hofbevel nie meer enige dispuut wees oor wat die voorwaardes behels nie. Dit is dan in die toekoms ook soveel makliker om oortredings van die voorwaardes te bewys.
18. **Onderskei tussen dienskontrakte en verblyfkontrakte.** Dit is twee totaal verskillende soorte kontrakte wat deur twee totaal verskillende wette beheer word. Die verblyfooreenkoms moet verkieslik in 'n afsonderlike dokument (as enige dienskontrak) vervat wees.

19. **Nuwe okkuperders:** Belangrik dat volledige skriftelike verblyf-ooreenkomste met nuwe okkuperders gesluit word **voordat** hul op die plaas intrek.
20. **Ou okkuperders:** Hoe word hierdie gerekonstrueerde verblyfooreenkomste met okkuperders wat al lank op die plaas woon en nie skriftelike verblyfooreenkomste het nie, geïmplementeer? Die ou okkuperder moet met hierdie gerekonstrueerde skriftelike verblyfkontrak gekonfronteer word. As die okkuperder die bepalings erken as die geldende verblyfvoorwaardes, behoort hy geen rede te hê om nie die kontrak te teken nie.
21. As die okkuperder egter nie teken nie ten spyte daarvan dat hy die bepalings as geldig erken, of indien die okkuperder enige van die bepalings betwis, kan die grondeienaar een van **twee roetes** volg: Indien die grondeienaar **seker is** dat hy al die bepalings in die verblyfkontrak **kan bewys**, kan die grondeienaar die okkuperder waarsku dat sy verblyfvoorwaardes voortaan ooreenkomstig die skriftelike verblyfkontrak hanteer gaan word (ongeach of die okkuperder dit teken al dan nie) en indien die okkuperder enige van die voorwaardes oortree dit sekere gevolge vir hom gaan hê (wat kan insluit interdikte, skade-eise en uitsetting).
22. Indien die grondeienaar **nie seker** is dat hy al die bepalings in die gerekonstrueerde verblyfkontrak kan bewys nie, behoort die grondeienaar liever die hof te nader vir 'n verklarende bevel.

WAT IS DIE AARD EN OMVANG VAN DIE ONDERSKEIE REGTE ?

23. **Verblyfreg**

Aard daarvan: Verblyfreg is 'n statutêre reg sowel as 'n kontraktuele reg. Die reg kom tot stand die oomblik as die grondeienaar (of persoon in beheer van die grond) toestemming aan 'n persoon verleen om op die plaas te kom woon, ongeag die rede hoekom hy op die grond mag kom woon.

Omvang daarvan: Hoe groot die area is wat die okkupeerder vir verblyfdoeleindes mag gebruik, word nie in die wet voorgeskryf nie, en hang af van wat ooreengekom word tussen die okkupeerder en grondeienaar. Daar moet verkieslik van behoorlike kaarte gebruik gemaak word om die areas en groottes te identifiseer.

As die area, watertoevoer, toegang, ens eers vasgestel is mag dit nie eensydig deur enigeen van die partye gewysig word nie. Met ander woorde die okkupeerder mag dit nie groter maak sonder toestemming van die grondeienaar nie en die grondeienaar mag dit nie kleiner maak sonder toestemming van die okkupeerder nie. Dieselfde geld vir al die ander regte.

24. **Wei en plant regte**

Aard daarvan: Dit is slegs kontraktuele regte. Die ESTA wet verleen nie outomatiese wei en plant regte aan okkupeerders nie. As wei en plant regte nie spesifiek met die grondeienaar ooreengekom is nie, het die okkupeerder nie wei en plant regte op die plaas nie.

Omvang daarvan: Hoe groot die area is wat die okkupeerder vir wei- en / of plant doeleindes mag gebruik, word nie in die wet voorgeskryf nie, en hang af van wat ooreengekom word tussen die okkupeerder en grondeienaar. Daar moet verkieslik van behoorlike kaarte gebruik gemaak word om die areas en groottes te identifiseer. Watter tipe vee die okkupeerder mag aanhou of nie mag aanhou

nie, asook wie die drade om die kamp waarin die okkupeerder se vee gaan wei, moet oprig en/of instandhou, moet ook in die verblyfooreenkoms ooreengekom word.

25. **Skut van vee van okkupeerder**

Okkupeerders se vee mag deur die grondeienaar of persoon in beheer geskut word op voorwaarde dat die okkupeerder eers 72 uur kennis kry om die vee te verwyder. Die grondeienaar mag binne die 72 uur kennisgewing periode redelike stappe neem om skade deur die vee te voorkom. Die wet is egter vaag oor wat redelike stappe is en sal die eienaar sy diskresie moet uitoefen wat is redelik en billik ten opsigte van voorkomende stappe in aggenome die omstandighede van elke geval.

Die ironie is dat vee wat oortree en wat nie aan okkupeerders behoort nie, onmiddellik geskut kan word sonder dat daar 72 uur kennis gegee word.

26. **Toegang**

Aard daarvan: Toegang is net 'n statutêre reg en insidenteel tot verblyfreg aangesien die okkupeerder noodwendig by sy huis moet kan kom.

Omvang daarvan: Die omvang van die toegangsroetes moet van so aard wees dat die okkupeerder redelikerwys toegang vir voetgangers se voertuie het tot by sy woning. Hoewel die okkupeerder toegangsreg het, is daar geen duidelikheid in die wet oor wie hierdie toegangsroete moet onderhou en wie die koste daarvan moet dra nie. Dit moet derhalwe in detail in die verblyfooreenkoms ooreengekom word.

Die toegangsvoorwaardes van watter toegangsroetes die okkupeerder mag of nie mag gebruik nie, moet egter spesifiek en duidelik ooreengekom word. As die okkupeerder dan toegangsroetes gebruik wat nie gemagtig is nie, tree die okkupeerder onregmatig op en kom dit ook neer op oortreding.

27. Water

Aard daarvan: Water is 'n statutêre en konstitusionele reg. Water is 'n lewensnoodsaaklike middel en mag die eienaar onder geen omstandighede 'n okkupeerder water ontsê nie.

Ontneming van water is ook 'n kriminele oortreding.

Wat is die omvang van die waterregte waarop 'n okkupeerder geregtig is?

Die okkupeerder moet genoegsame skoon drinkwater hê vir huishoudelike verbruik en indien die okkupeerder vee mag aanhou moet hy noodwendig water vir vee suiping kry. Die wet sê slegs dat die okkupeerder toegang tot water moet hê, maar sê nie wie moet dit verskaf of die waterinstallasies in stand moet hou nie. Dit moet liefsvolledig ooreengekom word.

Die korrekte prosedure is waarskynlik dat die grondeienaar die water aanvanklik beskikbaar moet stel en dan moet daar in die verblyfooreenkoms ooreengekom word wie hierdie waterbron en waterinstallasies gaan onderhou en op wie se koste. Dit is veral van toepassing indien die water byvoorbeeld verkry word deur middel van 'n windpomp en/of 'n elektriese pomp.

28. **Elektrisiteit**

Aard daarvan: Dit is slegs 'n kontraktuele reg en nie 'n statutêre reg nie.

Omvang van elektrisiteitsregte: Dit hang weereens af van wat tussen die partye ooreengekom word in die verblyfooreenkoms. Indien die aanvanklike ooreenkoms tussen die grondeienaar en die okkupeerder bepaal het dat die okkupeerder elektrisiteit het of kan aanlê, dan is dit natuurlik weereens deel van die verblyvoorwaardes en kan dit nie eensydig weggeneem word nie.

As die okkupeerder nie aanvanklik elektrisiteit het nie, of daar nie op elektrisiteit ooreengekom is nie, dan is daar geen verpligting op die grondeienaar om elektrisiteit aan die okkupeerder te verskaf nie.

As die okkupeerder egter op sy eie koste elektrisiteit wil aanlê, kan die grondeienaar besluit of hy dit wil toelaat, al dan nie, en indien die grondeienaar dit wel toelaat, dan moet daar in die verblyf- of ander ooreenkoms ooreengekom word oor die kraglyn se roete oor die plaas, die registrasie van enige moontlike serwitute, wie die kostes daarvan gaan dra, wie die maandelikse verbruikersrekening gaan betaal, ensovoorts.

29. **Grafte & begrawing**

Aard daarvan: Dit is 'n statutêre reg wat in ESTA geskep word en kan nie weg gekontrakteur word nie. Die wet gee in terme van Artikel 6(2)(d)(A) die okkupeerder die reg om 'n lid van die okkupeerder se familie wat

- ten tye van die familielid se afsterwe
- op die plaas woonagtig is / was,
- op die plaas te begrawe, indien dit in ooreenstemming is met die okkupeerder se godsdienst of

- kulturele oortuiging.

Dit beteken dat die grondeienaar nie so begraving kan weier nie, maar kan die grondeienaar wel sekere redelike en billike voorwaardes rakende die graf en begrafnis seremonie neerlê, welke die okkupeerders moet nakom.

Onder andere kan die grondeienaar aandui waar die oorledene begrawe mag word of nie begrawe mag word nie. So-ook watter toegangsroetes deur die begrafnisgangers gebruik mag / moet word, die datum en tye waarop die begraving mag of nie mag plaasvind nie, ander reëls soos byvoorbeeld dat daar geen vure gemaak mag word nie, rommel gestrooi mag word nie, ensovoorts.

Die reëls moet aan sekere kriteria voldoen. Die kriteria is dat die reëls redelik en billik moet wees en ten doel moet hê om lewe en eiendom te beskerm en om ontwrigting van boerdery aktiwiteite op die grond te voorkom.

Indien die okkupeerder self sterf, gee die wet in terme van Artikel 6(5) die familie die reg om die oorlede okkupeerder op die grond te begrawe, indien

- die okkupeerder op datum van afsterwe
- op die grond woonagtig was en
- indien dit in ooreenstemming met die okkupeerder se godsdiens of
- kulturele oortuiging is.

Omvang van die begrafnisreg: Begrafnisregte word beperk tot die persone wat ten tye van afsterwe op die grond woonagtig was, en is andersins soos uiteengesit hierbo (itv art 6(2)(d)(A) en art 6(5)).

30. **Besoekers en familie / gesinslewe**

Aard daarvan: Dit is 'n statutêre en konstitusionele reg en kan nie weg gekontrakteer word nie.

Omvang daarvan - besoekers: Hoewel die okkupeerder 'n reg op besoekers en familie en gesinslewe het, mag die eienaar met die okkupeerder kontrakteer om die getal besoekers te beperk, asook die datums of tye waarop besoekers ontvang mag word. Die okkupeerder het 'n reg op bona fide besoekers op enige redelike tye en vir redelike tydperke, met dien verstande dat die grondeienaar redelike voorwaardes kan neerlê om sulke besoeke te reël.

Die voorwaardes wat neergelê word moet redelik en billik moet wees en ten doel moet hê om lewe en eiendom te beskerm en om ontwrigting van boerdery aktiwiteite op die grond te voorkom. Indien die besoekvoorwaardes nie aan hierdie vereiste voldoen nie, sal so besoekvoorwaarde ongeldig wees.

Die okkupeerder is egter aanspreeklik vir enige handeling, late of optrede van enige van sy/haar besoekers en familie wat skade veroorsaak en indien die okkupeerder die skade kon voorkom het deur die neem van redelike stappe.

Omvang daarvan – familie: Die okkupeerder is geregtig op 'n gesinslewe in ooreenstemming met die kultuur van daardie familie soos bedoel in artikel 6(2)(d).

In die **Hatting vs Juta** saak het die kwessies van kultuur en familielewe ter sprake gekom, en lewer die Konstitusionele Hof die volgende uitspraak:

- dat families in verskillende groottes en vorms voorkom en dat hulle nie gaan poog om die term familie te definieer nie en
- ook nie gaan probeer om die begrip *familie* te beperk tot 'n *kernfamilie* nie;

- dat meerderjarigheid al dan nie van 'n kind, en die afhanklikheid al dan nie 'n kind, bepaal nie of so kind / persoon lid is van 'n familie, al dan nie.
- Artikel 6(2)(d) -- dat die doel van die wet was om aan okkuperder 'n normale familielewe te gee, dieselfde familielewe wat hulle sou gelei het of gehad het sou hulle op hulle eie grond gewoon het.
- Dit kan afgeweg word teen die belange van die grondeienaar se regte. M.a.w. die omvang van familielewe in enige gegewe stel feite is afhanklik van 'n billike balans, naamlik dit wat die okkuperder in staat stel om 'n familielewe te geniet en terselfdertyd die eienaar van die grond in staat stel om sy eiendomsregte te geniet.
- **Alle faktore word deur die hof oorweeg in die afweging van belange.** Die hof het geen bevinding gemaak oor die gewig wat toegeken word aan individuele faktore nie.
- Dit beteken dat 'n okkuperder wel 'n uitgebreide familie kan hê wat by hom op die plaas woon, maar dat in die balanseringsproses dit regverdig en billik moet wees teenoor die eienaar van die grond en **slegs** indien dit inbreek maak op die eienaar van die grond se eie gebruik van sy eiendomsreg, die familielewe dienooreenkomstig beperk sal word.

'n Scenario kan ontstaan waar 'n grondeienaar 'n okkuperder toestemming gee om te woon, sonder dat die eienaar weet wie almal familielede is – "familielewe deur lokval".

Die Hof staan by die siening dat "familielewe deur lokval" hanteer sal word deur middel van die regverdige afweging van belange (in 'n hof). *Maar teen groot regs- en ander koste vir die grondeienaar. Is dit billik en regverdig teenoor 'n grondeienaar?*

Dit is onseker of in die lig van hierdie uitspraak daar deur 'n grondeienaar vooraf met 'n okkuperder afdwingbaar ooreengekom sal kan word om die okkuperder se familie te beperk.

Die advies is om in elk geval familiebeperking ooreen te kom vir wat dit werd mag wees. Die ooreenkoms behoort dan as een van die faktore deur die hof oorweeg te word en in die guns van die grondeienaar te tel. M.a.w. elke geval gaan op meriete oorweeg moet word.

31. **Die eienaar het ook regte:**

- 31.1 en mag 'n okkupeerder nie 'n ander persoon wat die grond okkupeer opsetlik en onwettiglik benadeel nie. Dit beteken enige persoon wat op die grond woonagtig is, met ander woorde ook ander werkers, agente, voormanne, huurders ensovoorts;
- 31.2 Okkupeerder mag nie opsetlik en onwettiglik wesenlike skade aan die eiendom van die eienaar of persoon in beheer aanrig nie;
- 31.3 Okkupeerder mag nie betrokke wees by optrede wat persone op die grond of op ander grond in die omgewing wettiglik okkupeer, bedreig of intimideer nie. (Vir hierdie gevalle kan onder andere die wet op teistering gebruik word. Hierdie wet het in 2011 in werking getree);
- 31.4 Ongemagtigde persoon in staat stel of help om nuwe woning op die betrokke grond op te rig nie;
- 31.5 Net soos die okkupeerder het die eienaar ook die reg op menswaardige behandeling van die okkupeerder, vryheid en sekerheid van persoon, privaatheid, vryheid van godsdienstige oortuiging en mening van uitdrukking, vryheid van assosiasie en vryheid van bewering op sy plaas. Indien die okkupeerder derhalwe die grondeienaar dreig of intimideer met gevolg die eienaar gedwing word om sekere dele van sy plaas te vermy of sekere dele van sy plaas nie kan gebruik nie, begaan die okkupeerder 'n

wesenlike verbreking van sy verblyfvoorwaardes en 'n wesenlike verbreking van die regte van die grondeienaar.

31.6 Oortreding van bogenoemde is dan ook genoeg rede om uitsetting van die okkupeerder te kry.

32. **Watter remedies het grondeienaar en okkupeerder teenoor mekaar?**

Omdat die verblyfvoorwaardes in wese 'n ooreenkoms / kontrak is en enige oortreding daarvan kontrakbreuk daarstel, moet gewone remedies ten opsigte van kontrakte gevolg word.

Die oortredende party moet op terme geplaas word om sy oorskryding of verbreking reg te stel, soms met dertig dae kennisgewing, en indien regstelling nie plaasvind nie, kan die benadeelde party die kontrak kanselleer, of 'n spesifieke nakoming van die kontrak eis. In beide gevalle kan daar ook skadevergoeding geëis word.

Daarmee saam kan daar ook by die hof aansoek gedoen word vir verklarende bevel, interdikte en ook skadevergoeding en indien die okkupeerder die oortredende party is, ook uitsetting.

Nota: Miskien kan die grondeienaars / okkupeerder se regte en verpligtinge in 2 kolomme langs mekaar uiteengesit word. Dit gaan dalk dit makliker verduidelik – stel regte teenoor verpligtinge

HOE WORD VERBLYFREG VAN 'N OKKUPERDER IN TERME VAN ESTA

BEËINDIG

Verblyfreg kan slegs op sekere beperkte gronde beëindig word (1ste fase) soos uiteengesit in Artikel 8 van die Wet op Uitbreiding van Sekerheid van Verblyfreg, en **uitsetting** kan net plaasvind as an die vereistes vir art 9, 10 & 11 voldoen word (2de fase).

Dit is m.a.w. moontlik dat 'n okkuperder se verblyf regsgeldig beëindig word, maar dat daar nie aan die vereistes van uitsetting voldoen kan word nie. Die gevolg is dat die okkuperder op die grond aanbly al is die verblyf beëindig – is dit nie 'n vreemde konsep nie !! Die wet maak egter ook vir die situasie voorsiening.

FASE 1 - Verblyfbeeindiging

Verblyfreg van 'n okkuperder kan beëindig word op enige wettige grond mits sodanige beëindiging:

33. Regverdig en billik is;
34. Met in agneming van alle tersaaklike faktore en in die besonder;
 - 34.1 Die billikheid van die ooreenkoms, bepaling in ooreenkoms of regsreël waarop die eienaar of persoon in beheer hom/haar beroep;
 - 34.2 Die optrede van die partye wat tot die beëindiging gelei het;
 - 34.3 Die belange van die partye, met inbegrip van die vergelykende ontbering aan die onderskeie partye, indien verblyfreg beëindig word of nie beëindig word nie;
 - 34.4 Afwesigheid van redelike verwagting dat die ooreenkoms waaruit die verblyfreg voortspruit hernu sal word;

- 34.5 Die billikheid van die prosedure wat deur die eienaar of persoon in beheer gevolg is, met inbegrip van die vraag of die okkupeerder voldoende geleentheid gebied was, of moes gebied gewees het, om verhoër te word voordat 'n besluit geneem is om die verblyfreg te beëindig.
35. Verdere grond waarop verblyfreg beëindig kan word is indien die verblyfreg slegs uit 'n diensooreenkoms voortspruit en die okkupeerder uit diens bedank het of ooreenkomstig die bepalings van die Wet op Arbeidsverhoudinge ontslaan is.
36. As daar 'n dispuut is oor die okkupeerder se diensbeëindiging (onderskei verblyf beëindiging) dan moet die dispuut rakende diensbeëindiging eers in terme van die *Wet op Arbeidsverhoudinge* afgehandel en gefinaliseer wees voordat verblyf beëindig kan word en voordat daar met 'n uitsetting voortgegaan kan word.
37. Die verblyfreg van okkupeerder wat vir 10 jaar op die betrokke grond, of ander grond wat aan die eienaar behoort, gewoon het, en
- 37.1 die ouderdom van 60 jaar bereik het; of
- 37.2 werknemer of voormalige werknemer van die eienaar of persoon in beheer is en as gevolg van swak gesondheid, besering of ongeschiktheid, nie in staat is om arbeid aan die eienaar of persoon in beheer te verskaf nie, (m.a.w. ouer of jonger as sestig jaar is)
- kan nie beëindig word nie, tensy sodanige okkupeerder:
- (a) 'n wesenlike en billike bepaling van die verblyf ooreenkoms verbreek het, terwyl hy redelike wyse in staat was om daaraan te voldoen, en nie die gebrek herstel het nie, ondanks die feit dat hy 1 maand skriftelike kennisgewing gegee is om dit reg te stel, terwyl die eienaar wel voldoen het aan die bepalings van die ooreenkoms in verband met die

okkupeerder se verblyfreg en die grondeienaar sy/haar pligte van regsweë nagekom het;

- (b) die okkupeerder wesentliche verbreking van die verhouding tussen hom en die eienaar of persoon in beheer gepleeg het, en die verhouding nie redelikerwys prakties moontlik herstel kan word nie, hetsy geheel of gedeeltelik;
- (c) die okkupeerder 'n werknemer is of was, wie se verblyfreg uitsluitlik uit diens voortgespruit het en vrywillig bedank het in omstandighede wat nie op konstruktiewe ontslag neerkom nie;
- (d) die hof oortuig is dat die oortreding wat die okkupeerder begaan het wesentlik is en die okkupeerder dit nie herstel het nie.
- (e) **Die Okkupeerder mag nie (art 6(3)):**
 - 'n ander persoon wat die grond okkupeer opsetlik en onwettiglik benadeel nie,
 - opsetlik en onwettiglik wesentliche skade aan die eiendom van die eienaar of persoon in beheer aanrig nie,
 - betrokke wees by optrede wat ander wat die grond of ander grond in die omgewing wettig okkupeer, bedreig of intimideer nie, of
 - ongemagtigde persone in staat stel of help om nuwe wonings op die betrokke grond op te rig nie.

38. Hierdie beperkings geld net vir okkupeerders wat 10 jaar of langer op die betrokke grond is en die ouderdom van 60 jaar bereik het. Hierdie okkupeerders staan nie-amptelik as "langtermyn okkupeerders" bekend. Enige ander okkupeerders word nie-amptelik na verwys as "korttermyn okkupeerders".

39. Indien 'n langtermyn okkupeerder sterf, kan die verblyfreg van so langtermyn okkupeerder se gade of afhanklikes slegs beëindig word na afsterwe en met 12 maande skriftelike kennisgewing, tensy so gade of afhanklike 'n wesenlike verbreking begaan het, soos hierbo uiteengesit.

40. As 'n korttermyn okkupeerder sterf moet nog steeds aan die gewone vereistes vir verblyfbeeindiging voldoen word, soos hierbo uiteengesit om die agtergeblewenes se verblyf te beëindig.

FASE 2 - Uitsetting

41. Nadat verblyf regsgeldig beëindig is moet daar weer aan ander vereistes in ESTA voldoen word om uitsetting te verkry. Die feit dat die verblyfreg regmatig beëindig is, beteken nie noodwendig dat die hof uitsetting gaan beveel nie. Daar moet ook aan die uitsettingsvereistes voldoen word, voordat uitsetting beveel sal word.

42. In terme van die Grondwet (en ander relevante wetgewings) word verblyf van 'n persoon as baie belangrik beskou en kan verblyf net onder sekere beperkte voorwaardes beëindig word. Die bedoeling is dat niemand sonder behuising gelaat moet word nie.

43. **Wat is dan die vereistes waaraan voldoen moet word om uitsetting te verkry ?**

43.1 Die okkupeerders se verblyfreg moes ingevolge Artikel 8 van ESTA regsgeldig beëindig moes gewees het;

43.2 Die okkupeerder het nie die grond ontruim binne die tydperk in die verblyfbeeindigings kennisgewing genoem nie;

- 43.3 Daar aan die voorwaardes van enige uitsettingsbevel ingevolge Artikels 10 en 11 voldoen moet word voordat uitsetting kan plaasvind – dit word later bespreek;
- 43.4 Die eienaar of persoon in beheer, na beëindiging van verblyfreg, maar minstens 2 kalender maande voor verhoor, afsonderlike kennisgewings aan die okkupeerder, die Munisipaliteit in wie se jurisdiksie gebied die betrokke grond geleë is en die hoof van die betrokke provinsiale kantoor van die Departement van Landelike Ontwikkeling en Grondhervorming, kennis moet gee van die grondeienaar se voorneme om die okkupeerder uit te sit.
- 43.5 Die eiser moet ook die hof versoek om 'n proefbeampteverslag aan te vra soos bedoel in Artikel 9(3) van die Wet. Die proefbeampteverslag moet spesifiek met die volgende aspekte handel:
- die beskikbaarheid van geskikte alternatiewe akkommodasie vir die okkupeerder;
 - aandui hoe die uitsetting die grondwetlike reg van die okkupeerder sal raak asook die regte van kinders, met spesifieke verwysing na onderwys; en
 - enige onredelike ontberings wat die uitsetting van die okkupeerder tot gevolg sal hê, uitwys, asook enige ander aangeleentheid wat die hof mag voorskryf.
44. Hierdie vereistes in par 11 hierbo is voorskriftelik, en indien enige van hierdie vereistes nie nagekom word nie, sal die hof nie uitsetting beveel nie;
45. Daar is 'n persepsie onder amptenare, okkupeerders, raadslede en grondeienaars dat die grondeienaar by uitsetting alternatiewe behuising aan die okkupeerder moet voorsien. Dit is nie korrek nie.

46. Wetgewing en gesag het reeds uitgewys dat die plig tot alternatiewe akkommodasie vir persone wat uitgesit staan te word, op die Staat rus, welke plig uitgeoefen word deur die Munisipaliteit binne wie se geografiese jurisdiksie gebied die plaas geleë is.
47. Daarom dat die Munisipaliteit asook die Departement van Landelike Ontwikkeling en Grondhervorming 2 maande kennis moet kry van die voorgenome uitsetting sodat hulle kans het om alternatiewe grond en/of behuising aan die persoon wat uitgesit staan te word, te verskaf.
48. **Art 10 & 11 vereistes:** Die vereistes vir uitsetting vir okkupeerders wat **op** 4 Februarie 1997 reeds okkupeerders was, en vir okkupeerders wat eers **na** 4 Februarie 1997 okkupeerders geword het, verskil. (Dit word nie in besonderhede hier behandel nie – sien art 10, 11 & 12 van Esta).
49. Dit is egter belangrik dat die korrekte prosedure i.t.v. Esta gevolg word in die korrekte kronologiese volgorde.
50. Dit is ook belangrik dat die grondeienaar sy deel van die verblyf ooreenkoms moet nakom, anders die hof die grondeienaar se optrede as onbillik en onregverdig gaan sien, en waarskynlik die verblyf beëindiging as onregmatig gaan vind en/of gaan bevind dat daar nie aan die vereistes vir uitsetting voldoen is nie.
51. Indien daar behoorlike skriftelike verblyfooreenkomste is, maak dit verblyf beëindiging en uitsetting net soveel makliker, sou die grondeienaar die hof moet nader.
52. Die Wet maak ook enige uitsettings teenstrydig met die bepalings van die Wet, 'n misdad.

53. Soos byvoorbeeld is die afsny van die okkupeerder se water reeds in hofsake as 'n onwettige uitsetting uitgewys. Met ander woorde die eienaar kan ook krimineel aangekla word.

54. **Hoe verloop die uitsettingsproses?**

54.1 Daar moet eerstens sekerheid by die grondeienaar wees dat die grondeienaar die aard en omvang van die okkupeerder se verblyfvoorwaardes kan bewys, indien gesteun gaan word op oortreding van verblyfvoorwaardes as rede vir verblyfbeeindiging.

54.2 Het die okkupeerder enige van die verblyfvoorwaardes oortree?

54.3 Is die oortreding weselik in so mate dit verblyfbeeindiging regverdig?

54.4 Indien wel, gee skriftelik kennis van verblyfbeeindiging, maar net as diensbeeindiging (indien van toepassing) reeds plaasgevind en gefinaliseer is.

54.5 Indien okkupeerder nie trek teen die sperdatum in die verblyfbeeindigings kennisgewing nie, reik uitsettingsdagvaarding uit.

54.6 Saam met die uitsetting dagvaarding moet aparte kennisgewings aan die okkupeerder, die Munisipaliteit en die Departement van Landelike Ontwikkeling en Grondhervorming gegee word van die voorgenome uitsetting, en moet daar ook 'n proefbeampteverslag by die hof versoek word.

54.7 Die okkupeerder het dan 'n keuse of hy die uitsettingsaksie wil verdedig, al dan nie, en indien wel wil verdedig moet hy sodanig kennis gee.

54.8 Die res van die proses volg dan die gewone hofreëls in terme van die lewering van verweerskrif, blootlegging, voorverhoorkonferensies en uiteindelik verhoor.

55. Weens die voorgeskrewe tydperke en streng prosedurele aard van hierdie uitsettingsproses, verloop daar dikwels etlike maande vandat die proses begin is totdat dagvaarding uitgereik kan word. Daarna verloop nog etlike maande voordat die aangeleentheid op verhoor in die hof beland.

56. Litigasie in die algemeen is duur, en so ook uitsettings in terme van ESTA. Die voordeel is egter dat die koste oor maande versprei word weens die uitgerekte proses.

57. **Is uitsetting die enigste remedie vir grondeienaar?**

Nee, uitsetting is nie die enigste remedie nie. Die volgende remedies is ook beskikbaar:

57.1 Strafregtelike klagtes;

57.2 Interdikte;

57.3 Verklarende bevele;

57.4 Siviele skadevergoedingseise.

58. Die enigste hof wat jurisdiksie het in terme van ESTA is die Landdroshof en die Grondeisehof. Geen ander hof het jurisdiksie nie. Appelle vanaf die Landdroshof word deur die Grondeisehof aangehoor.

59. Die Grondeisehof is soortgelyk aan 'n Hooggeregshof en is in Randburg gesetel. Die grondeisehof is egter ook 'n rondgaande hof deurdat 'n verhoor nie noodwendig net in Randburg sal plaasvind nie. Dikwels skuif die hof na 'n dorp naaste aan die relevante plaas, ten einde die partye tegemoet te kom.

60. Alle uitsettings in die landdroshof is onderhewig aan outomatiese hersiening deur die Grondeisehof. Interdikte, verklarende bevele en skade-eise is nie onderhewig aan outomatiese hersiening deur die Grondeisehof nie.
61. Dit beteken dat sodra die Landdros 'n bevel vir uitsetting gee, die uitsetting opgeskort word hangende die Grondeisehof se bekragtiging daarvan. Die Grondeisehof kan die Landdros se bevel bekragtig of tersydestel.
62. Indien 'n okkupeerder van een plek op 'n plaas na 'n ander plek op dieselfde plaas geskuif word, geld dit nie as 'n uitsetting nie, maar slegs 'n verskuiwing en hoof daar nie aan die vereistes vir verblyfbeeindiging en uitsetting (hierbo genoem) voldoen te word nie. Dit is slegs as 'n okkupeerder vanaf die plaas uitgesit word, dat dit as 'n uitsetting deur die hof gesien word.
63. Dit kan ook gebeur dat 'n uitsetting in die Landdroshof begin word, maar dat dit later na die Grondeisehof oorgeplaas word. Dit gebeur indien die okkupeerders beweer dat hul huurarbeiders is.
64. Die enigste hof wat jurisdiksie het rakende huurarbeidersake is die Grondeisehof, en indien 'n okkupeerder 'n bewering maak dat hy 'n huurarbeider is, moet die aangeleentheid oorgeplaas word na die Grondeisehof.
65. Dit is ook moontlik om aansoek te doen vir dringende uitsetting, maar is daar swaar bewyslas op die grondeienaar om dringende uitsetting te kry. Die hof gaan nie maklik dringende uitsetting beveel nie omdat die basiese mensereg van behuising in gedrang kom.

ARTIKEL # 4

Wat is die impak van verblyfregte op koop en/of huurooreenkomste?

1. Verblyfreg impliseer dat die okkupeerder sekere gebruik (gebruiksregte) van die plaas, of dele van die plaas, het, gewoonlik tot uitsluiting van ander die eienaar en ander persone (bv huurders / ander okkupeerders).
2. Die aard en die omvang van daardie gebruik en regte verskil noodwendig van plaas tot plaas. Die verblyfooreenkoms sal onder andere bepaal of die okkupeerder die deel op die plaas vir sy uitsluitlike gebruik het, of hy die gebruik daarvan moet deel met hetsy ander okkupeerders of die grondeienaar en/of persone in beheer.
3. Dikwels is dit slegs enkele hektare of klein stukkies, wat nie enige wesenlike impak het op die gebruik van die plaas deur die grondeienaar/huurder/persoon in beheer nie. Daar is egter gevalle waar die deel wat deur die okkupeerder gebruik word wesenlike in omvang is en dit die grondeienaar of persoon in beheer se gebruik vandie plaas ernstig inkort.
4. Hierdie regte is nie geregistreer is nie, en is daar geen amptelike bron waaruit hierdie regte vasgestel kan word nie, of waar dit aangeteken is nie.

5. Vir enige verkoper en verhuurder is dit derhalwe noodsaaklik om die potensiële koper of huurder volledig in te lig oor die aard en omvang van okkupeerders se regte.
6. Indien nie, die verkoper / verhuurder moontlik deur die koper / huurder aanspreeklik gehou kan word vir wanvoorstelling en of die kontrak kan kanselleer, of 'n vermindering in die kontraksprys kan eis, en of skade.
7. 'n Koper wil tog nie ten duurste betaal vir grond wat hy nie kan gebruik nie, en wat deur okkupeerders gebruik word. Insgelyks wil 'n huurder nie ten duurste huur betaal vir grond wat deur okkupeerders gebruik word wat die huurder nie kan gebruik nie.
8. Daar is egter verdere redes hoekom die verkoper / verhuurder 'n koper / huurder ten volle van die omvang van die okkupeerders se regte moet inlig. Okkupeerders is gou om op te merk dat die koper/huurder nie bewus is van wat die presiese omvang van die okkupeerders se regte is nie. Hulle misbruik dan die situasie deur hulleself meer regte toe te eien as wat die aanvanklike ooreenkoms bepaal het.
9. Die okkupeerders in so situasie sal byvoorbeeld die heinings om hulle woonarea groter span sodat hulle meer plek het om aan te bou. Hulle sal ook aanbou sonder toestemming, of meer vee aanhou, of vee op die plaas bring waar hulle aanvanklik nie toestemming gehad het nie. Hulle sal ook hulle vee op ander dele van die plaas laat wei waar hulle nie voorheen toestemming gehad het nie, of plant

sonder toestemming op lande waarvoor hulle nie toestemming gehad het nie, of lande groter maak sonder toestemming.

10. Die gevolg is, die ongeligte koper / huurder se gebruik van die plaas verder ingeperk word deur hierdie onregmatige uitbreiding van regte deur okkupeerders.
11. As die koper/huurder egter ingelig is oor die presiese aard en omvang van die okkupeerders se regte kan die okkupeerders relatief maklik op terme geplaas om hulle oorskrydings reg te stel, en indien nie, kan regsaksie geneem word om dit reggestel te kry.

Wat is die impak van verblyfregte op die plaas wat waardeerders in ag moet neem tydens waardasie van 'n plaas?

12. Noodwendig kan die waarde van 'n plaas beïnvloed word deur hierdie (ongeregistreerde) verblyfregte van okkupeerders. Dit hang af wat die omvang van die verlyfregte is en of die verblyfregte op 'n deel van die plaas uitgeoefen word wat die boerdery bedrywighede op die plaas nadelig of wesenlik beïnvloed, al dan nie.
13. Noodwendig sal 'n koper / huurder in so geval waarskynlik minder betaal aan koopprys / huur hoe groter die impak van die verblyfregte is. Waardeerders moet dit derhalwe in ag neem by die waardasie van 'n plaas wanneer 'n koopprys of huur bedrag vas gestel word.

Eksekuteurs

14. Eksekuteurs van boedels wat plase as 'n bate het, moet spesifiek ook op bogemelde aspekte let. Eksekuteurs het egter 'n verdere probleem deurdat hulle moet seker maak dat daar beheer op die plaas uitgeoefen word tydens die boedel beredderingsproses ten einde okkupeerders te verhoed om hulleself meer regte toe te eien as wat die oorspronklike/aanvanklike ooreenkoms die okkupeerder toegelaat het.
15. Die probleem waarmee Eksekuteurs dikwels sit, is dat die grondeienaar oorlede is en niemand anders weet wat presies die terme en voorwaardes van die verblyfooreenkoms met die okkupeerders was nie, aangesien die grondeienaar die een is wat dit onderhandel het en toegepas het.
16. Grondeienaars en boedel beplanners moet hierdie aspek ingedagte hou en verkieslik die verblyvoorwaardes vasmaak in 'n skriftelike verblyfooreenkoms wat deur beide die grondeienaar en die okkupeerders onderteken is. Indien die Eksekuteur nie weet wat die aard en omvang van die verblyfregte is nie, en die plaas word verkoop, kan dit die Eksekuteur op risiko plaas teenoor die koper. Eksekuteur sal wys wees om hulle risiko te beperk ten opsigte van hierdie verblyf scenario.

17. Erfgename wat bewus is daarvan dat hulle binnekort 'n plaas gaan erf, moet die Eksekuteur behulpsaam wees om beheer op die plaas uit te oefen ten einde oorskrydings van verblyfregte te probeer voorkom.
18. Grondeienaars sal wys wees om tydens die opstel van hulle testament en boedel beplanning, ook voorsiening te maak vir die okkupeerders se verblyfregte op die grond, of minstens dan die inligting met betrekking daartoe op skrif te stel, ten einde dit makliker vir Eksekuteurs en erfgename te maak om hulle eiendomsreg teen oorskryding van okkupeerders te beskerm.
19. Grondeienaars behoort behoorlike en volledige dokumentasie by te hou van verblyfregte.
20. Dit sluit in om die verblyfregte te vervat in 'n skriftelike verblyf ooreenkoms, en volledige notas met betrekking daartoe te maak, welke verblyf ooreenkomste, kaarte en notas aan opvolgende grondeienaars oorgedra moet word. Gemelde inligting moet "saam met die plaas loop".

Huurkontrakte

21. Die verhuurder sal wys wees om in enige huurkontrak of kontrak wat 'n persoon magtig om die grond op enige wyse te gebruik, te verbied om toestemming te gee dat enige persoon op die plaas mag woon, of indien hy dit dan oortree, die huurder

dan aanspreeklik is vir enige kostes en skade rakende moontlike uitsettings van die persone wat met die huurder te toestemming op die grond kom woon het.

22. Dit het al gebeur dat 'n plaas gehuur word en dat die huurder toestemming gee aan sy werkers om op die plaas te woon. Toe die huurkontrak ten einde loop het die huurder bloot getrek en sy voormalige werknemers op die huurplaas agtergelaat. Die eienaar sit toe met okkuperders op die plaas wat hy nie daar wou gehad het nie en wat hy nou op sy eie koste moet probeer afsit. As die eienaar nie slaag met 'n uitsetting nie, beteken dit dat hy die eienaar vir alle praktiese doeleindes die permanent die gebruik van 'n sekere deel van die plaas verloor het. Dit is behalwe die regs-koste daaraan verbonde.

Wat hou die toekoms in rakende verblyfregte op plase?

23. Hoewel niemand die toekoms kan voorspel nie, is daar tans wetgewende prosesse aan die gang om die regte van okkuperders uit te brei en uitsetting nog meer moeilik te maak as wat dit reeds is.

24. Die jongste voorstelle van die Minister van Grondsake op 2 Augustus 2013 te Nasrec, Johannesburg, bevat onder andere die volgende:

- 24.1 Werkers wat vir 10 jaar aaneenlopend op die plaas gewerk het, raak geregtig op 10% van die grond;

- 24.2 Werkers wat vir 25 jaar of langer op die plaas gewerk het, raak geregtig op 25% van die grond;
- 24.3 Werkers wat vir 50 jaar of langer op die plaas gewerk het, raak geregtig op 50% van die grond;
- 24.4 Bo en behalwe die 10%, 25%, 50% raak huishoudings van werkers (ongeag hoe lank hulle op die plaas werk), geregtig op 15% van die grond vir doeleindes van bestaansboerdery.
25. Dit is tans nie duidelik presies hoe hierdie grondherverdelings-persentasies gaan uitspeel nie. Die Minister se voorstelle meld nie van persentasies van die boerdery/besigheid nie, maar wel van die grond.
26. Dit is ook nie duidelik of dit slegs die gebruik van die grond is nie (met ander woorde die huidige eienaar bly eienaar van die dele wat die okkupeerders gebruik), of dit fisies in eiendomsreg aan werkers oorgedra gaan word nie.
27. Dit maak egter nie saak of dit eiendomsoordrag of gebruik is nie, die grondeienaar sal dan nie daardie grond self verder gebruik nie.
28. Dit blyk ook uit die voorstelle dat die bedoeling is dat hierdie grondherverdeling van toepassing gaan wees op persone wat op die plaas werk, ongeag of hulle op die plaas woon, al dan nie.

29. Daar is ook 'n totale onduidelikheid oor wat die verhouding en onderskeie regte en verpligtinge van die okkupeerders en grondeienaar gaan wees en hoe dit bestuur gaan word. Dit blyk dat 'n grond-bestuurskomitee in die lewe geroep gaan word (in terme van die huidige groenskrif op grondhervorming) wat dan onder andere enige dispute tussen grondeienaars en okkupeerders moet bereg.
30. Dit omvang van hul magte en bevoegdhede is tans nog onbekend. Wie op hierdie komitees gaan sit en hoe dit bereg gaan word, is onduidelik.
31. Dit is egter nog net voorstelle en nie wetgewing nie en lesers moet asseblief nie oorreageer hierop nie. Dit gee slegs 'n aanduiding van die regering se gedagte rigting.

CJ van Dyk

VAN DYK THERON Ge-ink PROKUREURS

PRETORIA

[TEL: 012 804 7033](tel:0128047033)

tiaan@vdtreg.co.za