Sentrum vir
GRONDWETLIKE
REGTE

***HATTINGH EN ANDER V JUTA*: DIE BALANSERING VAN DIE GRONDEIENAAR EN DIE BEWONER SE REGTE**

Adv Jacques du Preez, Sentrum vir Grondwetlike Regte

Die Konstitusionele Hof het onlangs ’n uitspraak gelewer wat ter illustrasie dien van die balans tussen die regte van grondeienaars aan die een kant, en die regte van okkupeerders van dieselfde grond aan die ander kant.

In die saak van *Hattingh en Ander v Juta* is die Hof - deur ’n appèlaansoek van die Landdroshof aan die Hof vir Grondeise en daarna die Appélhof - gevra om sekere bepalings van die *Wet op die Uitbreiding van Sekerheid van Verblyf, Wet 62 van 1997* (ESTA), te oorweeg.

Die respondent in die aangeleentheid - mnr Juta - besit ’n kleinhoewe genaamd Fijnbosch in Stellenbosch. Op die kleinhoewe is ’n kothuis wat bestaan uit drie slaapkamers, ’n kombuis en ’n leefarea of sitkamer. Mev Hattingh - ’n 67-jarige vrou - het in die kothuis gewoon saam met haar drie kleinkinders en die aansoekers. Die eerste en tweede aansoeker is, onderskeidelik, man en vrou en ouers van die drie minderjarige kleinkinders.

In 2002 het mev Hattingh en haar man ingevolge ’n ooreenkoms met mnr Juta, en met sy toestemming, na Fijnbosch verhuis. ’n Tyd daarna het die aansoekers ook op die kleinhoewe gaan woon.

Die saak het voor die hof gedien omdat mnr Juta die aansoekers uit die kothuis wou laat sit, aangesien hy ’n deel daarvan nodig gehad het vir sy plaasbestuurder, wat ’n ver ent werk toe en terug moes fietsry. Mev Hattingh wou egter saam met die aansoekers in die kothuis aanbly.

In wese het die aansoekers aangevoer dat mev Hatting ’n okkupeerder is soos gedefinieer in artikel 1 van ESTA, en dat sy, as ’n okkupeerder - die reg het op "gesinslewe in ooreenstemming met die kultuur van daardie gesin" en op grond daarvan hul eis te regverdig om op die grond wat aan mnr Juta behoort, aan te bly.

Die aansoekers het die uitsetting deur mnr Juta teengestaan op grond daarvan dat hulle geregtig is om saam met hul ma op die eiendom te woon, aangesien sy ingevolge ESTA ’n reg op ’n gesinslewe het.

Die Konstitusionele Hof het die tersaaklike artikels in ESTA uitgelê en bevind dat daar geen behoefte was om die term "gesin" te definieer nie aangesien die samestelling van gesinne verskil en beperk kan word tot die kerngesin. Die Hof het hom ook daarvan weerhou om ’n konkrete bevinding oor die betekenis van die term "in ooreenstemming met die kultuur van daardie gesin" te maak.

Mnr Juta se regsverteenwoordiger het aangevoer dat indien "gesinslewe" in die breë gedefinieer word, ’n grondeienaar nooit sal weet wat hy kry wanneer hy toestemming aan ’n enkele okkupeerder verleen om op die eiendom te woon nie. Hy het voorts daarop gewys

dat, op grond van die reg op gesinslewe ingevolge artikel 6(d)(d), ’n enkele okkupeerder later kan beweer dat hy of sy daarop geregtig is om met ’n groot aantal familielede op die grondeienaar se eiendom te woon en dat dit moontlik kan lei tot ’n geval van "gesinslewe by wyse van ’n hinderlaag".

Dit is presies waarom sodanige sake saak vir saak beslis moet word en waarom die Hof hom daarvan weerhou het om spesifiek "gesinslewe" en "in ooreenstemming met die kultuur van daardie gesin" te definieer, aangesien dít wat in een geval regverdig en billik sal wees, nie noodwendig ook regverdig en billik in `n ander geval sal wees nie.

Die Hof het benadruk dat die reg op gesinslewe in artikel 6(2)(d) nie noodwending die okkupeerder daartoe beperk om slegs saam haar man of lewensmaat of kinders te woon nie. Hy of sy kan ook saam met ander lede van sy of haar familie woon, mits hierdie reëling nie onregverdig en onbillik teenoor die grondeienaar sal wees wanneer die grondeienaar se regte teen die okkupeerder se reg op gesinslewe opgeweeg word nie.

Die Hof het bevind dat ’n okkupeerder se reg op gesinslewe die okkupeerder in staat stel om soveel van ’n gesinslewe as moontlik te geniet.

Dit mag egter nie onregverdig en onbillik teenoor die grondeienaar wees nie en sal afhang van die unieke feite van elke saak. Die Hof het - deur die twee stelle regte teen mekaar op te weeg - bevind dat dit regverdig en billik *in hierdie geval* sal wees dat die aansoekers uitgesit moet word.

[2013-03-25]