Sentrum vir
GRONDWETLIKE
REGTE

WANNEER IS UITSETTING TOELAATBAAR? *MALAN V CITY OF CAPE TOWN*

Deur Phephelaphi Dube: Regsbeampte, Sentrum vir Grondwetlike Regte

Die Konstitusionele Hof (die Hof) het onlangs uitspraak gelewer in 'n saak met betrekking tot 'n bejaarde vrou wat uit openbare huurbehuising gesit is. Die belangrikste vrae wat voor die Hof gedien het was of sekere klousules van die openbare huurooreenkoms teen die beleid of ongrondwetlik was, en of die bepalings van die *Wet op die Voorkoming van Onwettige Uitsetting en Onregmatige Besetting van Grond* (PIE) van toepassing was.

Die agtergrond van hierdie saak is dat me Malan, die appellant, die eiendom sedert 1979 bewoon het. Die Stad Kaapstad (die Stad) het aan haar 'n brief gestuur wat sy op 23 November 2008 ontvang het en waarin sy tot 31 Desember 2008 gegee is om die eiendom te ontruim. Die Stad het agterstallige huur as rede aangevoer, asook dat die SA Polisiediens (SAPD) op verskeie geleenthede in kennis gestel is van onwettige aktiwiteite op die eiendom, met betrekking tot dwelms, drank en onwettige vuurwapens. Voorts het die SAPD ook arrestasies gemaak betreffende onwettige aktiwiteite wat op die eiendom plaasgevind het. Me Malan het nie die eiendom op die vermelde datum ontruim nie en nog 'n brief van die Stad is in Januarie 2009 by haar afgelewer waarin sy ingelig was dat die huurooreenkoms gekanselleer is en dat regstappe ingestel sal word om haar van die eiendom af te sit. Ten spyte hiervan het sy steeds nie die eiendom ontruim nie. In Oktober 2009 het die Stad die Hoë Hof genader om 'n uitsettingsbevel teen me Malan op grond daarvan dat sy 'n onwettige bewoner was aangesien haar huurooreenkoms gekanselleer is. Die Hoë Hof het die uitsettingsbevel teen me Malan en haar familie toegestaan en hulle is twee maande gegee om die eiendom te verlaat.

Me Malan het toe teen die beslissing van die Hoë Hof geappelleer op grond daarvan dat die huurkontrak nie wesenlik verbreek is nie. Sy het voorts aangevoer dat sekere klousules in die huurooreenkoms wat gebruik is om die kansellasie van die huurooreenkoms te regverdig, teen openbare beleid is en dus ongrondwetlik en onafdwingbaar is. Sy het aangevoer dat die klousules die huurder se verblyfreg ondermyn en dat die klousules strydig is met die regte op gelykheid, waardigheid en eiendom en behuising soos wat dit in die Grondwet verskans word. In elke geval, het sy aangevoer, selfs indien die klousules met die Grondwet ooreenstem, was dit steeds nie regverdig en billik om haar onder die omstandighede uit te sit nie. Die Stad se reaksie was dat die huurooreenkoms gekanselleer is aangesien me Malan dit verbreek het deur te versuim om die huurgeld te betaal en om onwettige aktiwiteite op haar eiendom toe te laat. Die Stad het voorts aangevoer dat selfs al het me Malan voldoende geleentheid gehad het om haar verbreking van die huurooreenkoms reg te stel, het sy versuim om dit te doen. 'n Verdere oorweging vir die Stad was dat daar 'n baie hoë

vraag vir openbare behuising is. Gevolglik behoort uitsetting deur die misbruik van verblyfreg regverdig te word, veral in lig van die Stad se voorsiening van alternatiewe verblyf vir me Malan in ’n ouetehuis.

Die Hof het me Malan se appèlaansoek verwerp. Met die bepaling van die grondwetlikheid van die klousules wat deur die Stad ingespan is om die huurooreenkoms te kanselleer, het die Hof daarop gewys dat regverdigheid die maatstaf is om te bepaal of ’n klousule in ’n kontrak teen openbare beleid is. Prosedurele regverdigheid moes geskied in die sin dat me Malan behoorlike kennisgewing moes ontvang om haar agterstallige huur te betaal, wat sy wel ontvang het. Die Hof het aangevoer dat indien die Stad versuim het om sy plig van prosedurele regverdigheid aan sy arm huurders na te kom, dit belangrike grondwetlike waardes sou ondermyn. Die Hof het toe oorweeg of die kansellasie van die huurooreenkoms en uitsetting geregverdig was, gegewe die verskeie voorvalle van onwettige aktiwiteite wat op die eiendom plaasgevind het. Die Hof het verklaar dat aangesien die klousule dit duidelik stel dat onwettige aktiwiteite op die eiendom verbied word, me Malan die voortgesette onwettige aktiwiteite kon verhoed nadat sy die kennisgewing met die voorneme om haar huurooreenkoms te kanselleer, ontvang het. Op grond hiervan het die Hof aangevoer dat die Stad artikel 26(3) van die Grondwet nagekom het, wat bepaal dat niemand op arbitrêre wyse sonder ’n hofbevel uit hul huis gesit kan word nie. Gevolglik het die Stad die huurooreenkoms wettiglik en regmatig gekanselleer op grond van onwettige aktiwiteite op die eiendom.

Die Hof het voorts oorweeg of die uitsettingsbevel regverdig en billik was binne die vereistes van die PIE-wet. Die Hof het die Stad se pligte uiteengesit betreffende die voorsiening van openbare behuising en het hierdie plig gebalanseer teen die feit dat me Malan ’n bejaarde pensioenaris is. Die Hof het verklaar dat die Stad se aanbod om me Malan in ’n tehuis vir bejaardes te huisves, binne agt tot 10 kilometer van die eiendom, ’n redelike aanbod was en dat die besluit om haar van die eiendom af te sit regverdig en billik was.

Die belangrikheid van hierdie beslissing is dat dit groter duidelikheid bied oor die inwerkingstelling van die reg op toegang tot geskikte behuising. Die besluit wys daarop dat die reg onder sekere omstandighede wel beperk kan word. Dit beklemtoon ook wanneer en hoe die howe uitsettingsbevele mag toestaan. Die besluit bevestig belangrike beginsels, soos dat huurders in openbare behuising nie bloot met kennisgewing uitgesit kan word nie. Daar moet óf ’n verdere verbreking van die huurooreenkoms plaasvind óf dit moet nodig wees om die eiendom te ontruim weens ander belangrike openbare redes. Regeringsagentskappe word verhinder om staat te maak op die beëindiging van kontrakte teen huurders wat ’n behoefte aan openbare behuising het. Die besluit beklemtoon voorts ook die belangrikheid

Sentrum vir
GRONDWETLIKE
REGTE

van die reg op waardigheid deur sy aanvaarding van die Stad se aanbod om alternatiewe verblyf in ’n tehuis vir bejaardes aan me Malan te bied. Dit beklemtoon ook die Stad se grondwetlike verpligtinge om behuising te voorsien. Alhoewel behuising baie skaars is en in groot aanvraag is, moet die Stad sy grondwetlike verpligtinge aan behoeftiges op regverdige en billike grondslag uitvoer.