



Februarie 2024

Extension of Security of Tenure Act – Act 62 of 1997 as amended (ESTA)

Wet Op Uitbreiding Van Sekerheid Van Verblyfreg

Hierdie wysigings tree op 1 April 2024 in werking.

Fundamentele regte van okkupeerders en eienaars

Die regte van sowel plaaswerkers as grondeienaars word deur die Grondwet beskerm.

- Die reg op menswaardigheid
- Die reg op vryheid en sekuriteit van persoon
- Die reg op privaatheid
- Die reg op vryheid van godsdiens, oortuiging, mening en uitdrukking
- Die reg op vryheid van assosiasie
- Die reg op bewegingsvryheid

Oorsprong van Wet:

Voor November 1997, was daar geen wetgewing wat plaaswerkers se regte op plase gereuleer het nie en is sommige plaaswerkers onregverdig uitgesit. ESTA is in November 1997 gepromulgeer om die volgende te reguleer:

- Die voorwaardes vir verblyf op sekere grond soos plase
- Die voorwaardes vir en omstandighede waaronder mense se reg op verblyf op grond beëindig kan word
- Die regsproses wat deur die grondeienaar gevolg moet word voordat 'n plaaswerker uitgesit kan word.

Wie word deur ESTA beskerm:

'n Persoon wat toestemming van die grondeienaar of die persoon in beheer ontvang het om op die plaas te bly, word deur die Wet beskerm. Die toestemming kan mondeling gegee word (bv. waar die eienaar vir die plaaswerker sê dat hy/sy in 'n sekere huis op die plaas mag bly) of dit kan skriftelik wees (bv. in die vorm van 'n huurkontrak of as deel van die indiensnemingskontrak). Ingevolge ESTA word mense wat meer as R13 650,00 per maand verdien, nie deur die Wet beskerm nie. Nadat toestemming ontvang is om op die plaas te woon, kan die plaaswerker beskryf word as 'n okkupeerder.

Wie is 'n okkupeerder:

'n Persoon wat op iemand anders se grond permanent met toestemming woon op of na 4 Februarie 1997.

Uitgesluit:

- 'n Huurarbeider in terme van die Labour Tenants Act 1996
- 'n Persoon wat die grond vir mynbou, industriële of kommersiële boerdery wil gebruik
- 'n Persoon wie se inkomste R13 650-00 per maand oorskry

Definisie van 'n afhanklike en wie 'n afhanklike is:

- Familie van die okkuperder wat afhanklik is van die okkuperder
- Hierdie afhanklikes moet saam met die okkuperder op die plaas woon
- Eggenoot/eggenote van die okkuperder ongeag of die huwelik wettig is of nie
- Kinders ingesluit aangenome en pleegkinders
- Kleinkinders
- Ouers
- Grootouers

Wie mag nie afgesit word nie?

'n Langtermyn-okkuperder is iemand wat 10 jaar of langer op 'n plaas woon en ouer as 60 is, of wat nie langer vir die grondeienaar kan werk as gevolg van swak gesondheid, ongeskiktheid vir werk of 'n besering. Langtermyn-okkuperders se verblyfreg mag nie beëindig word nie, behalwe as hulle:

- doelbewus en wederregtelik iemand anders wat op die grond woon, skade aandoen
- doelbewus die eiendom van die grondeienaar beskadig
- gedrag openbaar wat 'n bedreiging vir ander okkuperders is
- ander ongemagtigde mense help om nuwe wonings op die plaas op te rig
- 'n belangrike voorwaarde of bepaling rakende hul verblyf verbreek waaraan hulle in staat is om te voldoen, maar versuim het om dit te doen ten spyte van 'n maand kennisgewing om die voorwaarde na te kom

Algemene regte wat okkuperders het

- Plaaswerkers/okkuperders het die reg om besoekers te ontvang, onderworpe aan redelike voorwaardes wat deur die eienaars gestel word, soos besoektye en hekke wat besoekers moet gebruik. ESTA bepaal dat die plaaswerker aanspreeklik gehou kan word vir enige skade wat deur hul besoekers aangerig is as daar gevind word dat die okkuperder in staat was om redelike stappe te doen om sodanige skade te voorkom.
- Plaaswerkers het die reg om pos en ander kommunikasie te ontvang.
- Plaaswerkers het die reg op 'n gesinslewe. Byvoorbeeld, as X 'n okkuperder is, het hy die reg om sy vrou en kinders by hom te laat woon. ESTA brei die reg verder uit deur te noem "... 'n reg op 'n gesinslewe in ooreenstemming met die kultuur van daardie gesin ... Dit kan dus die ouers van 'n okkuperder, sy/haar eggenoot en ander lede van 'n uitgebreide familie soos skoondogters en kleinkinders insluit. Die belangrikste kriteria hier is dat hierdie familieledes afhanklik van die okkuperder is, of andersom, en dat die hof oortuig moet kan word dat "... dit in ooreenstemming met die kultuur van daardie gesin is ..." dat hierdie familieledes by die okkuperder woon.
- Plaaswerkers het die reg om nie toegang tot opvoedkundige of gesondheidsdienste geweier te word nie.

Uitsetting prosedure:

Voor uitsetting moet die grondeienaar eers die okkuperder se verblyfreg beëindig. Die beëindiging kan in die vorm van 'n skriftelike kennisgewing wees, geadresseer aan die okkuperder, waarin hy/sy in kennis gestel word om die woning te ontruim. Die kennisgewing moet ook die okkuperder inlig op watter datum hy/sy die woning moet ontruim. Dit is belangrik om te verstaan op watter basis 'n okkuperder reg op verblyf ontvang het, voordat 'n kennisgewing of brief vir beëindiging van verblyf gegee kan word. Bv. Indien indiensneming die rede was waarom 'n okkuperder op 'n plaas begin woon het, dan moet die beëindiging van diens regverdig gewees het ingevolge die Wet op Arbeidsverhoudinge. Indien 'n okkuperder voel dat hy/sy onregverdig afgedank is, het hy/sy 30 dae van die datum van sy/haar ontslag om sy/haar klagte na die Kommissie vir Versoening, Bemiddeling en Arbitrasie te verwys. Eers wanneer die KVBA beslis dat die okkuperder regverdig ontslaan is, kan enige kennisgewing van beëindiging van verblyf wat vir die okkuperder gegee is, in werking tree. Die

voorwaarde/bepaling waarop die grondeienaar steun om die reg op verblyf te beëindig, moet billik wees. Bv. as X 'n huurkontrak sowel as 'n werk kontrak geteken het en X word regverdig afgedank, beteken dit nie noodwendig dat die grondeienaar die reg sal hê om X se reg op verblyf te beëindig nie, want X se reg op verblyf kan gekoppel wees aan die huurkontrak wat steeds geld.

ESTA bevat verskillende bepalings/vereistes vir persone wat voor 4 Februarie 1997 okkupeerders geword het en vir dié wat na daardie datum okkupeerders geword het.

In die geval van 'n persoon wat **voor 4 Februarie 1997** 'n okkupeerder geword het, mag 'n hof 'n uitsettingsbevel teen die okkupeerder toestaan as hy/sy:

- doelbewus en wederregtelik iemand anders wat op die grond bly, skade aangedoen het
- doelbewus die eiendom van 'n boer beskadig het
- 'n bedreiging is vir ander okkupeerders wat op die grond woon
- ander ongemagtigde persone gehelp het om nuwe wonings op die plaas op te rig en hierdie verbrekinge nie deur die okkupeerder reggestel is nie.

'n Hof mag ook 'n bevel vir die uitsetting van die okkupeerder uitreik as:

- die grondeienaar aan al die bepalings van 'n ooreenkoms voldoen het, maar die okkupeerder versuim het om dit te doen ten spyte daarvan dat 'n kalendermaand skriftelike kennis gegee is om sy/haar verbreking reg te stel. Byvoorbeeld, as die okkupeerder ingestem het om nie alkohol vanuit die woning te verkoop nie en dit in stryd met hierdie ooreenkoms toe wel doen.
- die okkupeerder die eienaar fisiek aanrand, aangesien dit dan onmoontlik kan wees om die verhouding tussen die okkupeerder en die grondeienaar te herstel.
- die okkupeerder 'n werknemer van die grondeienaar is of was en vrywillig uit diens bedank het, dan kan dit ook 'n rede vir uitsetting wees.

As geeneen van die bogenoemde omstandighede van toepassing is nie, kan die hof 'n bevel vir uitsetting van die okkupeerder gee indien die hof oortuig is dat geskikte alternatiewe akkommodasie beskikbaar is vir die okkupeerder.

Indien:

- die okkupeerder nie geskikte alternatiewe akkommodasie gevind het binne nege maande na die beëindiging van die verblyfreg nie
- die grondeienaar of die persoon in beheer die huis verskaf het waarin die okkupeerder woon
- of die werkzaamhede van die grondeienaar ernstig benadeel sal word as die huis nie beskikbaar gestel kan word aan ander persone wat in diens geneem is nie

Plaaswerkers/okkupeerders wat moontlik uitgesit gaan word, moet by die betrokke plaaslike munisipaliteit aansoek doen om behuising en bewys van hul aansoek hou. Dit is belangrik om bewyse te hou van pogings wat die okkupeerder aangewend het om ander geskikte behuising te kry – hou byvoorbeeld boek van die datums van waarop hy/sy ander verblyf gesoek het en die persoon by wie sy/hy navraag hieroor gedoen het.

'n Hof kan 'n bevel vir uitsetting van mense wat **na 4 Februarie 1997** 'n okkupeerder geword het, gee as dit regverdig en billik is om dit te doen. Om dit te bepaal moet die hof kyk na:

- hoe lank die okkupeerder op die plaas gewoon het
- die billikheid van die ooreenkoms waarop die grondeienaar steun om die okkupeerder uit te sit die beskikbaarheid van geskikte alternatiewe akkommodasie vir die okkupeerder
- die rede vir die beoogde uitsetting
- die opweeg van die belange van die okkupeerder, die grondeienaar en die ander okkupeerders indien die hof 'n bevel vir uitsetting sou gee.

Wysigings op die Wet soos gepubliseer in die Staatskoerant 19 Januarie 2024.

Klousule 1: definisies vir "afhanklike", "familie", "woon"

Klousule 2: Vervanging van Gedeelte 4 van ESTA om voorsiening te maak vir verblyf toelaes om

- okkuperders en vorige okkuperders in staat te stel om geskikte alternatiewe akkommodasie te bekom
- om eienaars of persone te vergoed in beheer van die voorsiening van verblyf en dienste aan okkuperders en hul families

Klousule 3: wysiging tot gedeelte 6 van ESTA

- 'n Okkuperder het die reg om redelike stappe te neem om die woning te onderhou
- Enige persoon sal die reg hê om 'n grafsteen op te rig op 'n graf, die graf te merk of rituele te hou

Klousule 4: wysiging tot gedeelte 9 van ESTA. Die Hof mag slegs 'n uitsettingsbevel toestaan as die okkuperder regsverteenvoerding gehad het, of as die okkuperder afstand doen van sy regte en die Hof bevind dat die belang van regte nie benadeel is nie.

Klousule 5 en 6: wysiging aan gedeeltes 10 en 11 van ESTA om voorsiening te maak dat beide partye moet poog om te bemiddel en die dispuut op te los, of die dispuut vir arbitrasie verwys het, voordat 'n uitsettingsbevel toegegaan word

Klousule 7: wysig gedeelte 12 van ESTA met 'n voorwaarde vir die Hof om te implementeer wanneer bevel vir uitsetting aangehoor word. Die wysiging bepaal dat die Hof met die uitsettingsbevel die weertoestand in ag sal neem vir die uitsetting om te gebeur.

Klousule 8: nuwe hoofstuk word bygevoeg vir die totstandkoming van 'n Grondregte Bestuurraad.

Klousule 9: wysig gedeelte 21 van ESTA sodat 'n dispuut na die Raad verwys kan word.

Klousule 10: wysig gedeelte 28 van ESTA om voorsiening te maak vir algemene voorwaardes vir verblyf toelaes.

SAPS en uitsetting

- 'n grondeienaar mag niemand uitsit sonder 'n hofbevel nie
- SAPS kan nie help met die uitsetting bevel en mag okkuperders nie verwyder nie

Met erkenning aan:

Lawyers for Human Rights

Tiaan van DYK

TLU SA personeel

GPWonline

SAPS

Hierdie Riglyn moet gesien word as hulpmiddel ten einde aan die Wetlike aspekte te voldoen. TLU SA ondersteun privaat besitreg.