Republiek van Suid-Afrika

In die Hoë Hof van Suid-Afrika
(Wes-Kaapse Hoë Hof, Kaapstad)

In die saak tussen:	Saak No: 5633/11
Adriaan Daniel Rossow	Eerste Applikant
TJ. Rossouw	Tweede Applikant
En	
Craig Edwards	Eerste Respondent
Inline Trading 45 (EDMS) Bpk	Tweede Respondent

Uitspraak gelewer: 3 Junie 2011

Louw R

[1] Die applikante in hierdie aansoek vir 'n spoliasie bevel, is 'n egpaar wat sedert 1 Julie 2006 en tot en met hul bedanking op 4 Maart 2011 as plaasbestuurder en administratiewe beampte onderskeidelik op die Elandspoort Wildplaas, Vaalwater, distrik Uniondale (die plaas) in diens van die tweede respondent, Inline Trading 45 (Edms) Bpk was. In terme van hul dienskontrak was die applikante geregtig om in 'n woning op die plaas (die woning) te woon.

[2] Die tweede respondent wat gedurende die loop van die verrigtinge as 'n party gevoeg is, was nie net die applikante se werkgewer nie, maar ook die eienaar van die plaas. Die eerste respondent is 'n aandeelhouer en 'n direkteur van die tweede respondent.

[3] Die applikante se saak is dat die eerste respondent deur sy optrede die werk en lewensomstandighede op die plaas vir die applikante so ondraaglik gemaak het dat hulle geen ander keuse gehad het as om die plaas op 2 Maart 2011 te verlaat en om tydelik huisvesting te vind op 'n buurplaas en daarna op 4 Maart 2011, as werknemers van die tweede respondent te bedank. Hul bedankingsbrief van 4 Maart 2011 lees soos volg:

> 'Re: <u>Resignation</u>
>
> Due to your continued behaviour and actions including, but not limited to removing our work tools, demanding we perform duties of unskilled Labourers, unreasonable and degrading instructions and treatment, cutting off our water, late and short payment of our salaries you have made it objectively impossible for us to continue working for you. It is clear from your actions over the past few weeks that you intend to make our lives intolerable.
>
> We accordingly tender our immediate resignations. We will not be vacating our house until the issue of shares and a fair value for transfer has been negotiated.
>
> The matter of shares as well as accommodation will be discussed separately via our Attorneys as it is not part of the employment

relationship and you have made it impossible for us to discuss these matters with you.'

[4] Daar is tans 'n arbeidsgeskil tussen die partye en die applikante het die dispuut na die CCMA verwys. Dit is egter gemene saak dat die applikante nie verg dat hulle weer in hul posisies aangestel moet word nie. Hulle verg in daardie dispuut slegs vergoeding en betaling van alle bedrae wat aan hulle verskuldig is.

[5] Dit is gemene saak dat die eerste applikant 'n 4% aandeelhouer in die tweede respondent is. Daar is 'n geskil oor die waarde van die eerste applikant se aandeelhouding wat mettertyd besleg sal moet word.

[6] Dit is gemene saak dat nadat die applikante die plaas op 2 Maart 2011 verlaat het, daar steeds van die applikante se eiendom in die woning agtergebly het en dat hulle steeds 'n stel sleutels van die woning in hulle besit gehou het. Die applikante se bedoeling, was ook, soos vermeld in hul bedankingsbrief om nie van die besit en beheer van woning afstand te doen nie. Dit is egter gemene saak dat die eerste respondent op 8 Maart 2011 die slotte van die deure van die woning op die plaas laat verander het met die gevolg dat die applikante geen verdere toegang tot die plaaswoning kon kry nie.

[7] Die applikante beweer dat die eerste respondent wat namens die tweede respondent opgetree het, se optrede van so 'n aard was dat hul besit van die woning op die plaas onregmatig verstoor is.

[8] Die applikante vra dus in wese vir 'n bevel wat hulle weer in besit sal plaas van die woning. Aanvanklik is gevra dat die bevel geld hangende die beregting van hul arbeidsdispuut. Tydens argument het Mnr. Benade wat namens die applikante opgetree, aangedui dat die applikante slegs vra vir die herstel van besit.

[9] Dit is geykte reg dat ten einde te slaag met 'n aansoek vir 'n mandament van spolie, die applikante moet aantoon dat:

1. hulle in vreedsame en onverstoorde besit van die woning was;
2. hulle onregmatiglik, sonder hul toestemming en teen hul wil van daardie besit ontneem is.

[10] Dit is gemene saak dat die applikante in die woning gewoon het en dat die tweede applikant haar administratiewe werk vanuit die woning verrig het. Daar is 'n geskil op die stukke oor die mate waartoe ander werknemers en ook die eerste respondent toegang tot die woning gehad het. Dit blyk gemene saak te wees dat die eerste respondent wat self in Knysna woon, van tyd tot tyd in die woning oornag het wanneer hy die plaas besoek het. Ander werknemers het ook toegang tot die woning gehad, onder andere om sekere administratiewe funksies te verrig en ook om by tye sosiaal daar te verkeer.

Dit is egter gemene saak dat 'n gedeelte van die woning deur die applikante as hul persoonlike woonkwartiere, met die bedoeling om dit tot hul persoonlike voordeel te gebruik, beset is. Mnr. Maree wat namens die respondente optree het egter betoog dat aangesien die applikante nie alleen en eksklusiewe besit van die woning gehad het nie, hulle nie aan die eerste vereiste tewete vreedsame en ongestoorde besit van die woning, voldoen het nie. Dit is egter geykte reg dat meer as een persoon verskillende gedeeltes van dieselfde saak kan besit en die feit dat 'n saak dus gesamentlik besit word, nie beteken dat een van die medebesitters nie in ongestoorde besit van die saak was nie.

[11] Ek meen dat op die feite in hierdie saak, die applikante wel voldoen het aan die eerste vereiste van besit hierbo gestel.

[12] Die tweede vereiste tewete dat die applikante moet bewys dat hul besit van die woning onregmatiglik en teen hulle wil ontneem is, is meer problematies aangesien dit hier nie gaan oor besitstoring wat met geweld, heimlik of deur bedrog geskied het nie. Mnr. Maree het namens die respondente betoog dat op die feite van hierdie saak, die applikante vrywilliglik afstand gedoen het van hul besit van die woning. Mnr. Benade wat namens die applikante optree het betoog dat die applikante eerstens nie op 2 Maart 2011 afstand gedoen het van hul besit en beheer oor die woning nie en dat hoewel hulle deur 'n proses van dwang en onbehoorlike optrede aan die kant van die eerste respondent geforseer is om die plaas te verlaat, die applikante steeds besit en beheer oor die woning behou het deur van hulle

eiendom daar agter te laat en deur 'n stel sleutels in hulle besit te behou. Dit was eers nadat die slotte tot die woning op 8 Maart 2011 deur die eerste respondent verander is dat hulle besit en beheer oor die woning of dan ten minste oor die gedeelte van die woning wat hulle eksklusief gebruik het, ontsê is.

[13] Die feite waarop die applikante staatmaak is die volgende.

[14] Die applikante beweer dat hulle besit van die woning ontneem is deur 'n proses wat behels het dat die eerste respondent die werksomstandighede op die plaas vir hulle so ondraaglik gemaak het en dit vir hulle 'absoluut onmoontlik' gemaak het om daar te bly. Wat betref die werksomstandighede gee die applikante geen detail nie, maar ek het reeds verwys na hul bedankingsbrief en in hulle verwysing van die arbeidsgeskil na die CCMA, wat ook deel is van die stukke, meld hulle die volgende:

> 'Evicted off farm, Tools taken away, Unbearable working conditions, Late and short pay, Water turned off, Made to perform work of unskilled labourer, Objectively impossible to carry on working'.

[15] In verband met woonomstandighede beweer die applikante dat die eerste respondent gedurende die naweek van 26 en 27 Februarie 2011, die watertoevoer tot die woning afgesny het en op Dinsdag 1 Maart 2011 gedreig het om twee van die tweede applikant se honde dood te skiet. Die applikante het die plaas dus op 2 Maart 2011 verlaat en beweer dat hulle slegs tydelike

verblyf op die aangrensende plaas verkry het en dat hulle die woning met hulle vertrek gesluit het om sodoende beheer oor die woning te behou 'vir solank as wat ons van die tydelike verblyf gebruik maak'. Die tweede applikant beweer voorts dat toe sy op 5 Maart 2011 die woning besoek het met die doel om hul kos voorraad wat in die woning was te gaan haal, sy opgemerk dat die elektrisiteit na die vrieskaste by die muurproppe afgeskakel is en dat die vrieskaste besig was om te ontvries. Hoewel die applikante nie uitdruklik beweer dat daar kos in die vrieskaste was nie, blyk dit gemene saak te wees dat die vrieskaste wel afgeskakel is en dat, op die respondente se weergawe, medisyne ter waarde van R12 000 wat daarin was, bederf is.

[16] Wat die afsny van die water betref is die feite die volgende. Die watertoevoer na die woning kom uit 'n boorgat waaruit 'n tenk by die woning vol gepomp word. Wanneer die tenk byna leeg is moet die pomp weer aangeskakel word om die watertoevoer in stand te hou. Die applikante se saak is dat die 'afsny' van die water daaruit bestaan dat die eerste respondent aan 'n plaaswerker opdrag gegee het om nie die pomp aan te skakel wanneer die tenk leeg is nie. Die applikante betwis egter nie dat hulle self die pomp in die verlede aangeskakel het en dat hulle dit ook in hierdie geval kon gedoen het nie. Wat die elektrisiteit betref ontken die eerste respondent ook dat die kragproppe wat die vrieskaste bedien, deur hom of op sy instruksies afgeskakel is. Ook wat dit betref, beweer die respondente dat die applikante in elk geval bloot die krag na die vrieskaste kon aanskakel.

[17] Dit is egter gemene saak, soos ek reeds gesê het, dat die eerste respondent op 8 Maart 2011 die slotte van die woning verander het.

[18] In spoliasie verrigtinge gaan nie oor die meriete van enige geskil wat daar tussen die partye mag wees oor die applikante se reg op besit nie. Dit gaan dus nie daaroor of die applikante se reg op besit beëindig is nie, of hulle besit van die woning regmatig of onregmatig was, of die respondente 'n beter reg op besit van die woning het nie of selfs dat 'n herstel van besit nie vir die applikante van enige waarde of voordeel sal wees nie en dat dit tot die nadeel of die ongemak van die respondente sal wees om aan hulle besit terug te gee. Spoliasie verrigtinge het slegs ten doel om die feitelike status quo ante wat versteur is, te herstel.

[19] Die vraag is nou of die applikante in die omstandighede bewys het dat hulle onregmatiglik, en sonder hulle toestemming en teen hulle wil van die besit van die woning ontneem is.

[20] Ek meen dat die applikante wel 'n saak uitgemaak het. Die proses van ontneming van hul besit het uiteindelik uitgeloop op die verandering van die slotte tot die woning. Daardeur is die applikante, wat steeds van hul goed daar gelaat het, die sleutels tot die woning behou het en dit in hul bedankingsbrief duidelik gemaak het dat hulle nie afstand doen van hul besit nie, effektief uitgesluit en die mate van besit en beheer wat hulle steeds behou het, is hulle ontneem.

[21] Dit volg dus dat die volgende bevel gemaak word:

1. Die respondente word gelas om die applikante se besit van die woning op die Elandspoort Wildplaas, Vaalwater, distrik Uniondale te herstel.

2. Die respondente word gelas om die applikante se koste te betaal.

W.J. LOUW
Regter van die Hooggeregshof