

INLIGTINGSDOKUMENT

HOE OM GRONDEISE TE HANTEER

Daar is twee tipes eise wat teen grond ingestel kan word, naamlik 'n restitusie-eis of 'n huurarbeider-eis. Huurarbeider-eise is grootliks beperk tot twee provinsies, naamlik Mpumalanga en Kwazulu-Natal alhoewel enkele eise ook in ander provinsies voorkom. Restitusie kan egter op enige grond in enige provinsie geëis word. Die afsnydatum vir die instel van restitusie-eise was aanvanklik 31 Desember 1998, maar die nuwe Restitusiewysigingswetsontwerp wat onlangs deur die Parlement goedgekeur is, sal die afsnydatum wysig. Indien die Wysigingswetsontwerp in die huidige vorm bekragtig word, sal die restitusie-eis proses heropen word met die afsny datum verskuif na 31 Desember 2018. Individue of gemeenskappe wat die aanvanklike afsnydatum van 31 Desember 1998 gemis het of eisers wie se eise verkeerdelik van die hand gewys was weens dit ontstaan as gevolg van die sogenaamde “betterment schemes”, sal weereens 'n kans gegun word tot 31 Desember 2018 om eise by die Kommissie in te dien. Bykans 69 000 eise was ingestel voor die aanvanklike afsnydatum. Ongeveer 20% hiervan is eise op grond in die platteland. Restitusie-eise moet op 'n ander wyse gehanteer word as huurarbeider-eise en daarom sal die twee tipes apart bespreek word.

1. Restitusie-eis

- Daar is tans ongeveer 7000 uitstaande eise wat voor die 1998 datum ingedien is maar nog nie afgehandel is nie. Weens die navorsing wat gedoen moet word om die geldigheid van 'n eis te bepaal neem dit tyd om al die eise te ondersoek en te publiseer. Tewens, die heropening van die eisproses vir 'n volgende 5 jaar wat tans voorsienbaar is sal die finalisering van die ondersoekproses verder uitstel. Dit beteken dat 'n boer nog onbewus kan wees van 'n eis wat teen sy/haar eiendom ingestel is, of ingestel mag word in die volgende 5 jaar.
- Die praktykryglyne vir die Grondeisehof bepaal dat alle geaffekteerde partye moet tot die saak gevoeg word voor die Hof 'n beslissing oor 'n grondeis sal maak. Met die heropening van die eisproses vir 'n verdere 5 jaar sal alle geldige, uitstaande eise moontlik nie afgehandelkan word tot alle moontlike nuwe eise oor die grond aan die lig gekom het

nie. Met die moontlikheid dat nuwe eisers aan die lig kan kom, mag beslissings oor uitstaande eise vir die 5 jaar tydperk moontlik opgeskort word.

- Die Kommissie publiseer slegs eise wat dit as geldig beskou; dit beteken dat nie al die eise wat ingestel is, noodwendig gepubliseer sal word nie. Die “geldige” eise word elke Vrydag in die Staatskoerant gepubliseer. Publikasie het ‘n onmiddellike en direkte invloed op die grondeienaar se regte aangesien die wet hom of haar verplig om 1 maand se skriftelike kennisgewing aan die plaaslike grondeisekommissaris te gee indien hy of sy beoog om die grond te verkoop, verruil, weg te gee, verhuur, onderverdeel, hersoneer of te onwikkel. Dit is belangrik om daarop te let dat die grondeienaar nie die plaaslike grondeisekommissaris se toestemming benodig nie, maar slegs kennis moet gee.
- Volgens die Wet, moet die grondeienaar skriftelik in kennis gestel word van ‘n eis teen sy/haar grond sodra die eis in die Staatskoerant gepubliseer is. Die grondeienaar moet dan binne 60 dae aandui of hy/sy erken dat daar ‘n geldige eis is of alternatiewelik of hy/sy van voorneme is om die eis teen te staan. Alle eise is veronderstel om in ‘n register aangeteken te word, maar tot dus ver bestaan sodanige register nog nie.
- Ten einde vir hom-/haarself te kan besluit of die eis geldig is al dan nie, sal die grondeienaar ‘n bietjie huiswerk moet doen. Die grondeienaar sal naamlik onafhanklik moet vasstel of die eis wel geldig is. Grondeienaars word aangeraai om beëdigde verklarings van mense wat op die plaas gebly het tydens die beweerde ontneming so gou as moontlik te verkry.
- ‘n Eis sal geldig wees indien:
 - 1) Die eisers na 1913 van regte in grond (nie noodwendig eiendomsreg nie) ontnem is;
 - 2) Die doel van die ontneming rassediskriminasie was;
 - 3) Die eisers het nie billike en redelike vergoeding ontvang toe hulle die grond verloor het nie. In baie gevalle het die eisers of hulle voorsate vergoedende grond ontvang. As dit die geval is moet die kwaliteit en kwantiteit van grond wat hulle verloor het, vergelyk

word met die vergoedende grond ten einde te besluit of dit billik en regverdig was. Die aard van die regte wat hulle verloor het en wat hulle t a v die vergoedende grond ontvang het, sal ook 'n rol speel.

- Dit is belangrik om daarop te let dat die grondeienaar geregtig is op alle inligting wat deur die Kommissie of die Departement Landelike ontwikkeling en Grondhervorming gehou word indien hy/sy kan bewys dat die inligting benodig word om sy/haar regte te beskerm of uit te oefen. 'n Grondeienaar is dus geregtig om 'n kopie van die eisvorm van die Kommissie aan te vra waneer hy of sy in kennis gestel is dat daar 'n eis oor die grond ingedien is. Indien sy/haar eiendomsreg geëis word, behoort die grondeienaar nie enige probleem te hê om te bewys dat die inligting benodig word om sy/haar eiendomsreg te beskerm nie.
- Restitusie-eise kan dikwels geskik word as die eienaars en die eisers mekaar ontmoet. Artikel 13 van die Wet maak voorsiening vir mediasie en alle besprekings wat plaasvind is vertroulik.
- Indien die grondeienaar dan, nadat hy/sy die inligting ondersoek en dalk ook self inligting ingewin het, besluit dat die eise nie geldig is nie, moet die Grondeisekommissaris in kennis gestel word dat die eienaar die eis teenstaan. Die redes vir sodanige teenstand moet kortliks uiteengesit word. Indien dit blyk dat daar geen vordering met die eis is nie kan die grondeienaar die Kommissie Hof toe vat en dit dwing om die eis na die Hof te verwys. Die Kommissie kan dan besluit om die eis terug te trek. Indien hy/sy dit nie doen nie, kan die grondeienaar na die Hoofgrondeisekommissaris appelleer. Indien hy ook van mening is dat die eis moet voortgaan, sal die grondeienaar die Hof moet oortuig dat die eis nie geldig is nie. Dit is belangrik om te onthou dat die Kommissie en die Minister nie die bemagtiging het om oor die meriete van 'n eis te besluit nie, slegs 'n Hof is bemagtig om dit te doen. Regskostes is egter hoog en dit kan R200 000 of meer kos om aan so 'n hofsaak deel te neem.
- Indien meer as een grondeienaar deur dieselfde eis geaffekteer word, kan hulle hul finansies saamgooi en saam die regskoste dra.

- Indien 'n grondeienaar(s) besluit om die saak hof toe te neem moet hy/sy/hulle hul regspan versigtig kies. 'n Prokureur en advokaat wat so 'n saak hanteer behoort ervaring in restitusie-sake te hê. Dit is waarskynlik 'n goeie idee om van 'n bekende firma van prokureurs wat in grondhervoming spesialiseer gebruik te maak.
- As 'n grondeienaar tot die gevolgtrekking kom dat die eis wel geldig is, of vir welke rede ookal besluit om nie die eis teen te staan nie, kan hy/sy die Kommissaris in kennis stel dat hy/sy nie die eis sal teenstaan nie met die veronderstelling dat hy/sy redelik vergoed word vir die grond. Die Kommissie moet nou sertifiseer dat daar geen kompeterende eise oor die selfde eiendom is nie. Artikel 12 bied 'n moontlike remedie aan weens dit die hoofgrondeisekommissaris bemagtig om 'n kennisgewing uit te reik wat versoek dat alle eise oor die grond die selfde tyd geskik moet word. Artikel 34 maak voorsiening vir 'n verklarende bevel dat sekere grond nie herstel kan word nie, maar ongelukkig moet so 'n aansoek deur 'n staatsdepartement versoek word.
- Volgende sal die staat 'n waardeerder uitstuur om die grond te waardeer en die grondwetlike formule sal toegepas word om billike en regverdige vergoeding te bepaal. Veral eerste generasie eienaars wat die grond direk by die staat gekoop het sal hierdeur benadeel word. Sogenaamde sagte lenings en die feit dat die eienaar minder as markwaarde vir die grond betaal het sal in berekening gebring word by die bepaling van redelike en billike vergoeding.
- Indien die grondeienaar ontevrede is met die vergoeding wat hom/haar aangebied word, kan hy/sy self 'n waardeerder aanstel om 'n tweede waardasie te doen. Indien die twee waardasies of die berekening van redelike en billike vergoeding baie verskil kan die staat versoek om die twee waardeerders bymekaar te bring sodat hulle kan probeer om konsensus te bereik. Indien hulle nie daarin kan slaag om konsensus te bereik nie, sal die Hof die laaste sê hê. Weereens sal die eienaar regskostes moet aangaan om sy/haar saak te probeer bewys.
- Indien 'n ooreenkoms oor vergoeding bereik kon word met die staat moet die grondeienaar nie sodanige ooreenkoms onderteken voordat hy/sy seker gemaak het dat sy/haar regte behoorlik daarin beskerm word nie. Probleme is al

ondervind met die betaling van vergoeding – een groep boere moes byvoorbeeld 'n jaar wag vir hulle vergoeding. Om so 'n situasie te vermy, moet die grondeienaar aandring op 'n rente klousule. Ander strafbepalings kan ook in die ooreenkoms ingebou word vir ingeval die staat nie sy deel van die ooreenkoms nakom nie. Dit is ook 'n goeie idee om 'n ervare prokureur te kry om die ooreenkoms na te gaan voordat dit onderteken word.

- Alhoewel die Grondeisehof nog nie hieroor beslis het nie, is grondeienaars waarskynlik ook geregtig op vergoeding vir finansiële verliese wat voortspruit uit die verlies van die grond. Dit sal die koste om te verhuis en hervestig insluit.
- Let wel dat enige poging om onwettiglik 'n ander party te keer, hinder of beïnvloed om nie sy/haar regte in terme van die Restitusiewet uit te oefen nie is beskou as 'n misdryf in terme van die nuwe Wysigingswetsontwerp. Indien 'n grondeienaar, eiser of enige ander persoon skuldig bevind word, mag die hof 'n vonnis van 5 maande minimum tronkstraf voorskryf of 'n toepaslike boete toeken.

2. Huurarbeider-eis

- Huurarbeider-eise volg dikwels op een of ander tipe dispuut tussen die grondeienaar en huurarbeiders. So was daar byvoorbeeld al gevalle waar 'n eienaar aansoek gedoen het vir 'n verklarende bevel om die aantal beeste wat deur huurarbeiders aangehou word, te beperk. Die huurarbeiders se verweer was dat hulle huurarbeiders was. In baie gevalle word hierdie verweer ook teen uitsettingsaansoeke geopper.
- Huurarbeider-eise is egter nie altyd die gevolg van litigasie nie. 'n Eis kan ingestel word selfs waar daar geen dispuut tussen die eienaar en huurarbeiders is nie.
- 'n Huurarbeider of sy/haar prokureur kan 'n eis by die Direkteur-Generaal van Grondsake indien. Die Direkteur-Generaal is verplig om die grondeienaar sonder versuim van sodanige eis in kennis te stel.

- Die eienaar sal of 'n geregistreerde kennisgewing per pos ontvang of die balju kan die kennisgewing op die eienaar beteken.
- Die kennisgewing sal die eienaar versoek om aan die Direkteur-Generaal sekere inligting oor die grond te verstrek.
- Die eienaar moet ook binne 30 dae nadat hy/sy die kennisgewing ontvang het, die Direkteur-Generaal in kennis stel of hy/sy erken of ontken dat die eiser(s) 'n huurarbeider(s) is. Indien die grondeienaar dit ontken moet hy/sy motiveer waarom die eiser nie 'n huurarbeider is nie. Indien die eienaar versuim om binne 30 dae te ontken dat die eiser 'n huurarbeider is, sal die eiser geag word wel 'n huurarbeider te wees. Indien hy/sy ontken dat die eiser 'n huurarbeider is, kan enige van die partye versoek dat die aangeleentheid na die hof verwys word. Indien die eienaar erken dat die eiser 'n huurarbeider is, kan hy/sy alternatiewe maniere voorstel waarop die saak geskik kan word, byvoorbeeld dat die huurarbeider regte op 'n ander deel van die plaas of in dieselfde gebied kry. Sodanige voorstel moet gemaak word binne 'n maand vanaf die datum waarop die eienaar erken het dat die persoon 'n huurarbeider is. 'n Mediator kan dan aangestel word deur Departement Grondsake om die partye by te staan om 'n oplossing te probeer bereik. 'n Ooreenkoms sal slegs geldig wees as die Direkteur-Generaal sertifiseer dat dit billik is.
- Indien geen oplossing so gevind kan word nie, kan die eiser voortgaan met sy oorspronklike eis. Die Hof of 'n arbiter kan dan 'n beslissing vel.
- As die Hof of arbiter besluit om die grond aan die huurarbeider toe te ken, sal die eienaar vergoed word. Die Hof of arbiter sal die bedrag, tydstip en aard van die vergoeding bepaal. Indien die vergoeding nie betaal word soos ooreengekom nie kan 'n kennisgewing aan die huurarbeider gestuur word wat van hom/haar vereis om te betaal. As hy/sy drie maande later nog nie betaal het nie, kan die eienaar by die Hof aansoek doen vir die nietigverklaring van die bevel in terme waarvan die grond aan die huurarbeider toegeken is.
- Wanneer is 'n persoon 'n huurarbeider?

- 'n Persoon wat kwalifiseer onder die definisie van 'n huurarbeider in die Wet, is 'n huurarbeider.
- Die definisie bevat drie elemente en 'n persoon moet aan al drie voldoen om te kwalifiseer as 'n huurarbeider. Die elemente is:
 - 1) Die persoon moet op grond woon of die reg hê om daar te woon;
 - 2) Die persoon moet die reg hê om vee op die grond te laat wei of gewasse te plant en in ruil daarvoor moet hy/sy arbeid aan die eienaar of huurder verskaf of verskaf het;
 - 3) Die persoon se ouer of grootouer moes ook op 'n plaas gewoon het waar hy/sy weidings of plantregte gehad het en arbeid aan die eienaar of huurder verskaf het.

Die definisie sluit plaaswerkers spesifiek uit. As die eienaar dus kan bewys dat die eiser 'n plaaswerker is kan hy/sy nie ook 'n huurarbeider wees nie. 'n Plaaswerker word gedefinieer as 'n persoon wat in diens is op 'n plaas in terme van 'n dienskontrak en wat sy/haar arbeid persoonlik lewer en hoofsaaklik in kontant en goedere betaal word eerder as in die regte om op die grond te woon en dit vir weiding en aanplanting te gebruik. Die definisie veronderstel dat die waarde van die betaling in goedere en die kontantloon opgeweeg moet word teen die waarde van die verblyf en die weidings- en plantregte. Dit is uiters moeilik om 'n waarde te plaas op die regte van bewoning, weiding en aanplanting. In Mahlangu v De Jager het die Hof beslis dat hierdie regte 'n sekere subjektiewe waarde vir die okkupeerder het. Die feit dat die persoon byvoorbeeld by sy werkplek bly en nie enige vervoerkoste het nie en dat hy sy eie kos kan groei moet onder andere in ag geneem word wanneer die reg van bewoning gewaardeer word.

In 'n Appèlhofsaak die van Ngcobo v Salimba CC het die Hof bevind dat daar gekyk moet word na die applikant se vergoeding oor die hele tydperk wat hy/sy op die grond gewoon het ten einde te bepaal of hy/sy hoofsaaklik in kontant en goedere of hoofsaaklik in die regte van verblyf, weiding en aanplanting, betaal is.