



We develop the South African Agricultural Industry.
Ons ontwikkel die Suid-Afrikaanse Landbou Industrie.



Betreding en Onwettige Okkupasie van Privaat Grond

RIGLYNE

WEES BEWUS VAN JOU REGTE EN TREE ONMIDDELLIK OP



INLEIDING

Suid-Afrikaanse boere is belas met vele probleme wat verband hou met grondbesit. Die Suid-Afrikaanse Parlement het ook besluit om ondersoek in te stel na die wysiging van die Grondwet (artikel 25) om voorsiening te maak vir grondonteiening, onder andere, sonder vergoeding. Na afloop van die Parlement se besluit, het verskeie organisasies hul standpunte oor grond gelug wat katastrofiese impikasies vir die landbou mag inhou, veral waar dit gegrond is op ongekwalifiseerde en verkeerde aannames. Hierdie standpunte kan aanleiding gee tot insidente van betreding en grondbesetting. Betreding en onwettige besetting van privaat grond, met onvermydelike uitsettings, kom nou meer gereeld voor sedert die Parlement se besluit.

Hierdie dokument is bedoel om die boerderygemeenskap te voorsien van praktiese riglyne oor hoe om insidente van betreding en onwettige grondbesetting te hanteer en is nie bedoel as regsadvies nie.

Dié dokument moet saamgelees word met Agri SA se inligtingsdokument oor hoe om grondbesettings te hanteer, asook Nasionale Instruksie 2017 soos uitgereik deur die polisie.

REGULATORIESE RAAMWERK

'n Betreder is iemand wat grond betree sonder die toestemming van die eienaar. Indien 'n hof bevind dat die betreder skuldig is aan 'n oortreding ingevolge artikel 1(1) van die Betredingswet, mag die regter gelas dat sodanige persoon onmiddellik van die grond verwyder moet word. Hierdie bevoegdheid sluit nie 'n bevel vir die verwydering van strukture in nie. Om strukture te verwyder moet die hofbevel sodanige instruksie insluit.

'n Onwettige bewoner is iemand wat op die grond woon sonder die uitdruklike toestemming van die eienaar. Dit is 'n kriminele oortreding om direk of indirek geld of enige ander vorm van betaling te eis of te ontvang vir die reël of organisering van onwettige grondbesettings, of 'n permit vir 'n persoon om grond te bewoon sonder die toestemming van die eienaar of persoon in beheer van sodanige grond. Onwettige bewoners mag slegs uitgesit word ingevolge 'n bevel uitgereik deur 'n Landros- of Hoërhof. Die eienaar kan sodanige bevel verkry deur aansoek daarvoor te doen by die hof en ingevolge die Nasionale Instruksie 7 van 2017 uitgereik deur die polisie.

Ongeag die regte wat grondeienaars geniet ingevolge die Suid-Afrikaanse Grondwet, het 'n stortvloed opruiende stellings deur politici momentum verleen aan die probleem oor die afgelope paar jaar.



Dit is vererger deur die feit dat beide die Suid-Afrikaanse Polisie (SAPS) en verskeie boere onseker is oor hoe betreding, onwettige grondbesittings en uitsettings hanteer moet word.

Die behoefte om SAPD-lede – en indirek boere – van riglyne te voorsien het aanleiding gegee tot verskeie samesprekings met die polisie en instruksies in hierdie verband. Dit sluit in omvattende riglyne aan SAPD-lede deur die adjunk Nasionale Kommissaris van Polisie in Maart 2017, gevolg deur die Nasionale Instruksie 7 van 2017 wat handel oor betreding, onwettige besetting van grond en uitsettings.

Die rol en verantwoordelikhede van SAPD-lede tydens voorvalle van grondbesetting en uitsettings word omskryf in die riglyne wat aan alle senior polisiebestuurslede gestuur is en versprei is aan selfs die laagste vlak in die polisie. Nasionale Instruksie 7 van 2017 handel oor, onder andere, verskillende regsposisies, praktiese riglyne en verantwoordelikhede. Beide dokumente is beskikbaar by Agri SA se provinsiale organisasies.

As agtergrond tot die probleem en die behoefte aan Nasionale Instruksie 7 van 2017 wat sedert 27 Julie 2017 in werking is, behoort die volgende inleidende opmerkings 'n mate van insig te bied: "Onwettige bewoning wat strydig is met die grondeienaar se wense is 'n aangeleentheid wat dikwels veroorsaak word deur sosio-ekonomiese, sosio-historiese of sosio-politieke faktore. Uitsettings, die gevolglike litigasie en dispute rondom sodanige aangeleenthede is dikwels emosioneel van aard en die polisie is meestal in een of ander hoedanigheid betrokke – as 'n party van wie verwag word om 'n aktiewe rol tydens 'n uitsetting of die daaropvolgende litigasie te speel, of om wet en orde te handhaaf tydens die uitsetting."

Hierna volg 'n waarskuwing dat die SAPD enige oorywerige of onwettige ingryping moet vermy. "Die polisie loop die risiko van siviele eise as gevolg van die besering van persone of skade aan eiendom waar lede betrokke is, maar ook negatiewe publisiteit en verlies aan vertroue by die publiek."

Polisielede word dus versoek om sake volgens die instruksie wat aan hulle gegee is en die betrokke wetgewing aan te spreek.



WETSRAAMWERK

Verskeie wette is betrokke by die polisiëring van grondbesettings en uitsettings:

- Wet op die Uitbreiding van Verblyfsekerheid, 1997 (Wet 62 van 1997), ook bekend as Esta;
- Wet op Grondhervorming (Huurarbeiders), 1996 (Wet 3 van 1996), beter bekend as die LTA;
- Wet op die Voorkoming van Onwettige Uitsetting en Onregmatige Besetting van Grond, 1998 (Wet 19 van 1998), ook bekend as PIEA;
- Betredingswet, 1959 (Wet 6 van 1959);
- Wet op Landroshowe, 1944 (Wet 32 van 1944);
- Wet op Balju's, 1986 (Wet 90 van 1986);
- Wet op Huurbehuising, 1999 (Wet 50 van 1999);
- Omheiningswet, 1963 (Wet 31 van 1963).

Polisielede word ook gelei deur die reëls wat verrigtinge van landroshowe van Suid-Afrika reguleer (GNR.740 van 23 Augustus 2010).

Dit is belangrik dat boere kennis neem van die feit dat sommige bewoners beskerm word deur 'n aantal van hierdie wette.

Nasionale Instruksie 7 van 2017 verduidelik die verskillende regsposisies van hierdie wette:

- **Wettige bewoners:** Hierdie is mense wat op die grond woon met die toestemming van die eienaar (skriftelik, mondelings of selfs stilswyend) – bewoners word gereguleer deur die Esta- en huurarbeiders deur die LTA-wetgewing.

Esta beskerm die regte van die bewoner wat slegs uitgesit mag word ingevolge 'n bevel uitgereik deur die landroshof, grondeishof of hoërhof. Die LTA beskerm die regte van 'n huurarbeider en hul "assosiate", met inbegrip van familielede. Hulle mag slegs uitgesit word ingevolge 'n bevel uitgereik deur die grondeishof.

- **Onwettige bewoners:** Hierdie bewoners woon op die grond sonder die eienaar se toestemming, en hul regte word beskerm ingevolge PIEA. Hulle is meestal plakkers en mag slegs uitgesit word ingevolge 'n bevel uitgereik deur die landroshof of hoërhof.

Hier is dit baie belangrik dat grondeienaars dringend optree. Sodra 'n struktuur of gebou op die grond opgerig is, bewoon word en onder beheer van 'n persoon is, word die persoon beskou as 'n bewoner op sodanige grond en die betrokke hof moet besluit oor die saak.

- **Betreders:** 'n Betreder is 'n persoon wat sonder die eienaar se toestemming die grond betree het. Ingevolge artikel 1 van die Betredingswet is hy of sy skuldig aan 'n oortreding tensy daar 'n wettige rede vir sy/haar teenwoordigheid is.



Betreders moet so spoedig moontlik nadat 'n klag van betreding gelê is gearresteer word deur die polisie en moet dan voor 'n hof gedaag word.

As algemene beginsel moet polisiebeamptes seker maak dat die regte van 'n persoon wat aangekla word ingevolge die Betredingswet nie deur ander wetgewing beskerm word nie, insluitend Esta of PIEA. SAPD-lede word egter ook herinner aan die volgende bepaling in die Maart 2017-riglyne: "Lede moet nie die gemelde wetgewing en instruksies misbruik om nakoming van hul verantwoordelikhede ingevolge die Betredingswet te omseil nie. Waar van toepassing, moet lede nie huiwer om die nodige stappe ingevolge die Betredingswet te neem nie."

PRAKTIESE RIGLYNE

In die Maart 2017 riglyne sowel as Nasionale Instruksie 7 van 2017, word SAPD-lede voorsien van praktiese riglyne oor hoe hulle betreding-, plakkery- en ander oortredings moet hanteer.

Dit word duidelik gestel dat "Suid-Afrikaanse wetgewing die regte van eienaars en persone in beheer van grond, persele en geboue, asook die bewoners daarvan onder sekere omstandighede, beskerm soos voorgeskryf deur sodanige wetgewing. 'n Lid van die polisiediens mag versoek word om 'n klagte dat 'n persoon die grond, perseel of gebou onwettig deur iemand anders bewoon word, te ondersoek. Lede moet verseker dat hulle klagtes van hierdie aard streng ingevolge die Nasionale Instruksie asook die betrokke wetgewing aanspreek."

SAPD-lede word ook herhinner dat slegs 'n balju en persone gemagtig deur 'n hof om die balju behulpsaam te wees 'n uitsettingsbevel mag uitvoer, met dien verstande dat die balju altyd teenwoordig moet wees tydens sodanige uitsetting of aksies gemagtig deur die hof, byvoorbeeld die sloping en verwydering van strukture. In situasies waar daar egter voldoende inligting is om aan te dui dat 'n balju en sy/haar werknemers blootgestel kan word aan beserings, die dood of skade aan eiendom, mag SAPD-lede versoek word om die balju te help om wet en orde te handhaaf en beskerming te bied.

Polisie-lede word ook daaraan herhinner dat wanneer hulle te doen het met grondbesettings, dit belangrik is om so spoedig moontlik op te tree. "Grondbesettings word gewoonlik geassosieer met die betreding van grond deur middel van geweld of dreigemente. Dit is belangrik om in gedagte te hou dat 'n persoon wat in die proses is om 'n gebou of struktuur op te rig en nog nie daarin woon nie, nie woonagtig op sodanige grond is nie; dus kan daar 'n saak vir betreding uitgemaak word." Selfs waar die skuldiges reeds in die proses is om shacks of ander strukture op te rig, kan 'n klag van betreding steeds ingedien word. Nadat 'n struktuur opgerig is en reeds bewoon word, sal die eenaar van die grond die hof moet nader vir 'n uitsettingsbevel.

Stasiebevelvoerders en operasionele bevelvoerders moet die hele proses sorgvuldig bestuur volgens die SAPD se topbestuur. Hulle moet verseker dat polisie-lede vertrouwd is met die bepalinge van wetgewing rondom betreding en onwettige besetting van eiendom, insluitend die regte van al die betrokke partye. Dit is om te verseker dat lede die korrekte prosedures volg wanneer hulle gekonfronteer word met grond-verwante situasies.

Die stasiebevelvoerder moet ook die provinsiale hoof: operasionele reaksiedienste en die provinsiale kommissaris onmiddelik inlig wanneer hy of sy bewus word van 'n dreigende grondbesetting. Die betrokke provinsiale openbare-orde polisiëringseenheid of nasionale



intervensie-eenheid sal dan gereed staan om hulp te verleen afhangende van die erns van die voorval.

Die polisie mag nie weier om 'n saak van betreding te open wanneer dit duidelik is dat daar nog geen bewoning van die grond of perseel plaasgevind het nie.

GRONDEIENAAR SE AKSIES

Ingevolge Nasionale Instruksie 7 van 2017, moet grondeienaars of persone in beheer van die eiendom 'n formele klag by die polisie indien. 'n Beëdigde verklaring met die volgende inligting moet voorsien word voordat die polisie kan optree:

- Die hoedanigheid van die klaer (eienaar, wettige bewoner of persoon in beheer van die betrokke eiendom);
- Besonderhede van die verdagtes wat die eiendom betree het;
- Of die eienaar, wettige bewoner of persoon in beheer toestemming aan die verdagtes gegee het om die eiendom te betree; en
- Of die verdagtes enige wettige rede gehad het om die eiendom te betree.

Dit is ook belangrik wanneer 'n spesieke persoon wat beplan of ander aanhits om 'n stuk grond te beset geïdentifiseer kan word, dat 'n interdik verkry word om die grondbesetting te verhoed. Die polisie kan slegs optree teen 'n respondent wat skuldig is aan minagting van die hof. Vir hierdie doel benodig die SAPD verklarings wat aandui dat die respondent nagelaat het om die voorwaardes soos uiteengesit in die interdik na te kom. 'n Lasbrief vir inhegtenisneming word benodig voordat sodanige persoon gearresteer mag word.

Soos bekend, kan privaat eiendom sowel as grond in staatsbesit onwettig beset word. Onthou ook dat die staat verplig is om privaat grondeienaars te help om hul grond te beskerm. Dus: wees bewus van jou regte en tree so spoedig moontlik op.

Grondeienaars moet enige versuim deur die polisie om behoorlik te reageer op klagtes van grondbesetting onmiddellik aan die stasie- of klusterbevelvoerder rapporteer. Daar word aanbeveel dat sodanige gebrek aan reaksie ook aan die provinsiale organisasie gerapporteer word. Laasgenoemde sal dan die kantoor van die provinsiale kommissaris daarvan in kennis stel.



PRAKTIESE RIGLYNE VIR DIE GRONDEIENAAR

Die volgende riglyne moet oorweeg word wanneer daar gehandel word met wetgewing rondom betreding en onwettige besetting van grond:

- Implementeer Agri SA se Protokol vir Plaastoegang en bring die nodige kennisgewings aan by plaasingange en grensheinings.
- Gebruik die plaaslike prioriteitskomitee om aksieplanne in samewerking met die polisie te ontwikkel ten einde doeltreffend met betreding en onwettige grondbesetting te handel en sodat alle partye presies weet wat van hulle verwag word wanneer sodanige situasies voorkom.
- Identifiseer ongebruikte grond in die boerevereniging se gebied waar daar 'n risiko van betreding of onwettige grondbesetting bestaan.
- Identifiseer onbewoonde plase en ontwikkel 'n aksieplan in samewerking met die polisie oor hoe daar met betreding en onwettige besetting van sodanige eiendomme gehandel sal word.
- Rapporteer alle gevalle van betreding en onwettige besetting onmiddellik by die plaaslike polisiekantoor.
- Behoorlike rekords moet vir bewysdoeleindes bygehou word in alle gevalle van betreding en onwettige besetting, by voorbeeld foto's, ooggetuies se verklarings, saaknommers, asook die datum en tyd van gebeure soos hulle geskied.
- Maak seker dat jy weet wat op jou eiendom aangaan en tree onmiddellik op in geval van onwettige bedrywighede.
- Gee aan 'n buurman of regsverteenwoordiger die nodige volmag om namens die grondeienaar op te tree en om 'n saak van betreding of grondbesetting te open wanneer die grondeienaar nie beskikbaar is nie.
- Hou 'n afskrif van die titelakte byderhand as bewys van eienaarskap wanneer 'n saak van grondbesetting geopen word.
- Vra werkers om onmiddellik enige onbekende persoon wat binne die plaasgrense bespeur word te rapporteer.



VERWYSINGS

- Implementeringsriglyne: Landelike Beveiligingstrategie
- Nasionale Instruksie 7 van 2017 – Onwettige grondbesetting en uitsettings, Julie 2017
- Betreding, plakkery en ander ootredings van wetgewing wat grondbesit reguleer en beheer: Die rol en verantwoordelikhede van die Suid-Afrikaanse Polisie in die hantering van uitsettings en betreding: 30 Maart 2017
- Agri SA se inligtingsdokument oor hoe om gevalle van betreding en grondbesetting te hanteer.

KONTAK



Kobus Visser

Direkteur: Landelike Veiligheid en Provinsiale Sake

T | +27 (0) 12 643 3400

E | kobus@agrisa.co.za

www.agrisa.co.za