



ONREGMATIGE GRONDBESSETTING

(GRONDGRYPE)



Deur

AfriForum

Junie 2024

Eerste uitgawe

INHOUDSOPGAWE

BLADSY

Inleiding	5
Voorkomingsmaatreëls teen onregmatige grondbesetting (grondgrype)	5
Betreding as 'n misdryf en gepaardgaande sanksies	6
Betreding, okkupasie en onregmatige okkupasie en toepaslike remedies	6
Stappe wat gedoen kan word as die SAPD versuim om op te tree in die geval van grondgrype	7
Slotsom	8

INLEIDING

Hierdie handleiding sal jou toerus met die nodige kennis en vaardighede om voorkomingsmaatreëls teen onregmatige grondbesetting te tref en om remedies te identifiseer ingeval 'n grondgryp plaasvind.

Hierdie gids word jou eiendom. Dit is ontwerp om jou gedurende die opleidingssessie te lei en om ná die tyd as 'n hulpmiddel te dien.

Tydens die opleidingssessie sal jy leer wat die volgende beteken en hoe jy sanksies, remedies en stappe prakties kan toepas:

- Voorkoming van onregmatige grondbesetting (grondgrype)
- Betreding as 'n misdryf en gepaardgaande sanksies
- Betreding, okkupasie en onregmatige okkupasie en toepaslike remedies
- Stappe om te neem as die SAPD nie optree nie

VOORKOMINGSMAATREËLS TEEN ONREGMATIGE GRONDBESSETTING (GRONDGRYPE)

Die onregmatige besetting van onroerende eiendom kan tot gevolg hê dat die eienaar van sodanige eiendom aan die kortste ent trek weens die finansiële en tydrowende impak wat dit op die eienaar kan hê. Dit is dus van kardinale belang dat eienaars en persone in beheer van eiendom maatreëls tref om potensiele, onregmatige besetters te ontmoedig om die grond te teiken.

Die volgende maatreëls moet sover moontlik getref word:

- Die eienaar of persoon in beheer van die grond moet by 'n organisasie aansluit wat hom of haar kan bystaan met regsadvies en ondersteuning in die geval van 'n grondgryp.
- Die eienaar of persoon in beheer van die eiendom moet te alle tye weet wat op die eiendom aangaan.
- Eienaars en persone in beheer van eiendom moet goeie buurmanskap handhaaf. Wees op die uitkyk vir verdagtes en verdagte gedrag op aangrensende eiendomme. Meld verdagte persone en gedrag onmiddellik aan by die eienaar of persoon in beheer van die eiendom.
- Bure kan mekaar volmag gee om in beheer te wees van mekaar se eiendomme indien die eienaar vir lang tydperke nie op die eiendom gaan wees nie. 'n Voorbeeld van sodanige volmag word hierby aangeheg as **Aanhangsel A**.
- Bure moet weet wie op hulle en hulle buurmense se grond woonagtig is sodat hulle moontlike betreders so gou as moontlik kan uitken.
- Eienaars en persone in beheer van eiendom moet hulle grond na behore omhein en hekke gesluit hou.
- Sluit by plaaswagte en ander dergelike instansies aan en patrolleer eiendomme. Laat 'n sekuriteitsmaatskappy ook die eiendom van tyd tot tyd patrolleer indien moontlik.
- Maak dit so moeilik as moontlik vir betreders om die eiendom te beset.

BETREDING AS 'N MISDRYF EN GEPAARDGAANDE SANKSIES

Artikel 1 van die Wet op Oortreding, No. 6 van 1959, lui soos volg:

“Iemand wat sonder die toestemming –

(a) van die wettige okkuperder van grond of 'n gebou of deel van 'n gebou; of

(b) van die eienaar van, of die **persoon wat toesig het oor**, grond of 'n gebou of deel van 'n gebou wat nie deur iemand wettiglik geokkuper word nie,

sodanige grond betree of daarop is, of sodanige gebou of deel van 'n gebou binnegaan of daarin is, is aan 'n misdryf skuldig tensy hy wettige rede het om sodanige grond te betree of daarop te wees of sodanige gebou of deel van 'n gebou binne te gaan of daarin te wees.”

Ingevolge die bovermelde wetgewing is dit 'n kriminele oortreding om eiendom te betree sonder toestemming van iemand wat die eiendom regmatig okkuper, dus die eienaar of persoon in beheer van die eiendom. Die hof kan gelas dat so 'n persoon 'n boete betaal of tronkstraf uitdien of albei.

Artikel 2 van dieselfde wet bepaal dat 'n hof ook kan gelas dat 'n persoon onmiddellik uitgesit word nadat hy of sy skuldig bevind is aan die misdryf van oortreding.

BETREDING, OKKUPASIE EN ONREGMATIGE OKKUPASIE EN TOEPASLIKE REMEDIES

Betreding

Betreding, tesame met die gepaardgaande sanksies, is breedvoerig in die vorige leereenhede beskryf en gaan nie in hierdie leereenheid behandel word nie.

Remedies teen betreding

- Wanneer dit onder die eienaar of persoon in beheer van 'n onroerende eiendom se aandag kom dat persone sy of haar eiendom onregmatig betree, moet hy of sy of hulle gevolmagtigde (wat in besit moet wees van 'n volmagdokument) onverwyld die naaste polisiekantoor besoek en 'n klag van betreding aanhangig maak.
- Die SAPD moet 'n verklaring afneem van die persoon wat die klag indien. 'n Voorbeeld van so 'n verklaring word hierby aangeheg as **Aanhangsel B**.
- Die SAPD moet onverwyld 'n dossier open en die MAS-nummer aan die klaer stuur tesame met die rang, van en

kontakbesonderhede van die ondersoekbeampte wat die saak moet ondersoek. Die SAPD moet onverwyld na die tersaaklike eiendom gaan en as die betreder(s) nog op die perseel teenwoordig is, moet die SAPD die betreder(s) arresteer. Die direktef wat handel oor betreding en die SAPD se standaardwerkprosedure vir grondgrype verplig die SAPD om die betreder(s) te arresteer indien hulle nog op die perseel teenwoordig is. Beide die direktef en die standaardwerkprosedure word hierby aangeheg as onderskeidelik **Aanhangsel C en D**.

- Ingevolge die Strafproseswet, No. 51 van 1977, word betreding met die opset om 'n misdryf te pleeg geklassifiseer as 'n Bylae 1-oortreding. Ingevolge en behoudens artikels 39, 42 en 50 van die Strafproseswet het 'n gewone burger en sekuriteitsbeampte ook die bevoegdheid om sodanige betreders siviël te arresteer en na die polisiekantoor te neem. 'n Omvattende bespreking hieromtrent verskyn in die module *Algemene regsaspekte vir patroleerders*.

Okkupasie

Okkupasie vind plaas indien 'n persoon, ongeag die regmatigheid daarvan, 'n struktuur bewoon.

Remedies teen onregmatige okkupasie

- In gevalle waar grondgrypers of enige ander betreder op die eiendom 'n struktuur bewoon, kom dit neer op okkupasie. Die SAPD sal weier om sodanige okkuppeerders te arresteer omdat hulle deur die direktief en die SAPD se standaardwerkprosedures verhinder word om dit te doen. Siviele arrestasie moet ook nie in so 'n geval oorweeg word nie, aangesien dit op 'n onwettige uitsetting kan neerkom.
- Die enigste regmatige wyse om onregmatige okkuppeerders van die eiendom af te sit, is met 'n aansoekproses wat gebring word ingevolge die Wet op die Voorkoming van Onwettige Uitsetting en Onregmatige Besetting van Grond, No. 19 van 1998, oftewel die "PIE"-wet. Alhoewel die aansoek in sekere omstandighede op 'n dringende basis voor die hof gebring kan word, is dit meestal 'n tydrowende en duur proses. Indien die aansoek suksesvol is, sal die hof 'n bevel uitreik wat uitgevoer moet word deur die balju, SAPD en, indien omstandighede dit vereis, 'n sekuriteitsmaatskappy wat na behore toegerus en opgelei is, soos die Rooimiere.
- Die eienaar of persoon in beheer van die eiendom moet

so spoedig moontlik 'n regspraktisyn nader om hom of haar by te staan met die proses, aangesien dit baie tegniese van aard is.

Regmatige okkupasie

Regmatige okkuppeerders okkupeer 'n perseel of eiendom met die nodige toestemming en/of statutêre magtiging. 'n Voorbeeld van statutêre magtiging is te vinde in die Wet op die Uitbreiding van Sekerheid van Verblyfreg, No. 62 van 1997, oftewel die "ESTA"-wet.

Remedies rakende regmatige okkupasie

Die SAPD kan nie in gevalle van regmatige okkupasie betrokke raak nie, aangesien geen misdryf gepleeg is of word nie. Die eienaar of persoon in beheer van die eiendom kan ook geen ander stappe doen as om die hof te nader met 'n aansoek (in byvoorbeeld die geval van statutêre magtiging ingevolge die ESTA-wet) ooreenkomstig die proses en vereistes ingevolge die betrokke wet nie. Die hof sal in die meeste gevalle vereis dat alternatiewe verblyf beskikbaar gestel word en/of dat voldoen word aan ander voorgeskrewe vereistes en/of dat voldoen word aan die hof se besluite volgens die hof se diskresie in 'n geval waar die hof wel bevind dat die betrokke regmatige okkuppeerders uitgesit moet word.

STAPPE WAT GEDOEN KAN WORD AS DIE SAPD VERSUIM OM OP TE TREE IN DIE GEVAL VAN GRONDGRYPE

Soos bespreek in die leeruitkomst wat vroeër behandel is, is dit duidelik dat die SAPD verplig is om op te tree in gevalle waar grondgrype plaasvind.

Die Grondwet van die Republiek van Suid-Afrika, 1996, bepaal in artikel 205(3) soos volg:

"Die doelstellings van die polisie is om misdaad te voorkom, te bestry en te ondersoek, die openbare orde te handhaaf, die inwoners van die Republiek en hul eiendom te beskerm en te beveilig, en die reg te handhaaf en toe te pas."

Die SAPD het dus 'n grondwetlike plig en mandaat om misdade, insluitend onwettige betreding en grondgrype, te beveg en te bekamp, en om die burgers van die land

se eiendom te beskerm. Verder verplig die direktief en die SAPD se standaardwerkprosedures, soos hierby aangeheg en hierbo bespreek, die SAPD om op te tree.

Ten spyte van bogenoemde gebeur dit egter van tyd tot tyd dat lede van die SAPD weier om burgers van die land behulpsaam te wees met grondgrype en onwettige betredings. Die redes hiervoor sluit in laksheid, onbekwaamheid, onkunde, gebrekkige opleiding en blatante, opsetlike, kwaadwillige weiering om 'n diens te lewer. Klaers wat met hierdie hindernis te doen kry, moet die volgende doen:

- Verkry die rang, van en naam van die SAPD-lid wat weier om die dossier te open.
- Vra wie die offisier aan diens is en verduidelik die omstandighede aan hom of haar.
- Verkry die offisier aan diens se rang, van en naam indien hy of sy ook weier om op te tree.
- Kontak of roep die stasiebevelvoerder indien die offisier ook weier om op te tree.
- Verkry die stasiebevelvoerder se rang, van en naam indien hy of sy ook weier om op te tree.
- Eskaleer die aangeleentheid skriftelik na die distriksbevelvoerder.

- Eskaleer die aangeleentheid skriftelik na die provinsiale kommissaris indien die distriksbevelvoerder nie na wense reageer nie.

- Eskaleer die aangeleentheid skriftelik na die nasionale kommissaris indien die provinsiale kommissaris versuim om op te tree.

- Eskaleer die aangeleentheid skriftelik na die bestuurs-ingrypingsdienste (Management Intervention Services) indien die nasionale kommissaris nie bystand lewer nie.

- Verwys die aangeleentheid skriftelik na die Onafhanklike Polisieondersoekdirektoraat (OPOD) om die SAPD se versuim te ondersoek.

Dit is van kardinale belang dat alle oproepe, gesprekke en vergaderings behoorlik aangeteken word en dat alle bewyse en korrespondensie die eskaleringsbriewe moet vergesel. Dit skep 'n papierspoor wat die ondersoek rakende die SAPD se versuim sal vergemaklik.

Indien die eienaar of persoon in beheer van eiendom wat beset is finansiële skade ly as gevolg van die SAPD se versuim, kan 'n siviele saak teen die SAPD gemaak word om die koste te verhaal. Die papierspoor sal dié proses ook vergemaklik.

SLOTSOM

Dit is belangrik dat elke lid van die publiek sy of haar regte op eiendomsbeskerming ken en verstaan.

