

SOUTH AFRICA / JUDGMENT

De Klerk and Another v Die Groter Kroonstad Plaaslike Oorgangsraad (Uitspraak) (433/98) [2000] ZASCA 197 (12 September 2000)

[2000] ZASCA 197

COURT

Supreme Court of Appeal

BEFORE

Howie, Marais, Zulman, Melunsky, Mpati

CASE / FILE NUMBER

433/98

Source: saflii.org · Research copy typeset by Esheria. Not court-issued or certified.

SAFLII Note: Certain personal/private details of parties or witnesses have been redacted from this document in compliance with the law and SAFLII Policy

Saak No: 433/98

In die saak van:

DANIËL JOHANNES DE KLERK

Eerste Appellant

ANITA DE KLERK

Tweede Appellant

en

DIE GROTER KROONSTAD PLAASLIKE

OORGANGSRAAD

Respondent

CORAM: Howie, Marais, Zulman, ARR, Melunsky en Mpati Wnd ARR

DATUM VAN VERHOOR:

31 Augustus 2000

DATUM VAN UITSPRAAK:

12 September 2000

UITSPRAAK

HOWIE AR/. . .

HOWIE AR:

- [1] Respondent is tans Kroonstad se plaaslike bestuur en die opvolger van die regte en verpligtinge van die voormalige Munisipaliteit van Kroonstad (“die munisipaliteit”).
- [2] Gedurende 1979 het die munisipaliteit erf 6[...], Kroonstad, verkoop ingevolge `n dorpuitlegskema. In 1981 is `n woonhuis deur die eerste eienaar daarop gebou. Die erf is in 1991 deur appellante gekoop en hulle is sedertdien die geregistreerde eienaars daarvan. Afsies van die oorspronklike verkoop deur die munisipaliteit was hierdie die vyfde keer dat die erf van eienaar verwissel het. (Geriefshalwe word hierna na appellante as “eisers”, of individueel as “eiser” en “eiseres” verwys en na respondent as “verweerder”).
- [3] Eisers het in Januarie 1992 by die huis ingetrek. Nie baie lank daarna nie het krake begin verskyn en, steeds later, ook barste. Met verloop van tyd het die krake en barste so vererger dat die huis uiteindelik onveilig vir verdere bewoning en ekonomies onherstelbaar geword het.
- [4] In Oktober 1995 het eisers `n prokureur geraadpleeg en sy aanbeveling aanvaar dat `n ingenieur die oorsaak van die probleem ondersoek. Sodanige ondersoek is toe uitgevoer. Die ingenieur het op 17 Oktober 1995 verslag gedoen dat waar die huis staan daar voorheen `n ou munisipale gruisgroef was wat met swak kleierige materiaal ondoeltreffend teruggevul was. Met `n droogtetydperk twee jaar tevore, aldus die verslag, sou oormatige uitdroging van die fondasiemateriaal tot lokale versakings gelei het wat die huis se struktuur laat breek het. In die lig van hierdie deskundige mening het eisers besluit om verweerder te dagvaar.
- [5] Die geding is in Februarie 1996 in die Oranje-Vrystaatse Provinsiale Afdeling ingestel. In die besonderhede van vordering is skadevergoeding geëis op grond van die bewerings dat nalatige optrede aan die kant van die munisipaliteit eisers skade laat ly het met betrekking tot die waardevermindering van die eiendom.
- [6] In sy verweerskrif het verweerder `n spesiale en `n feitelike verweer geopper. Die spesiale verweer was dat eisers meer as 24 maande voor instelling van die geding, en deur die uitoefening van redelike sorg, kennis kon bekom het van die feite waaruit die beweerde skuld ontstaan het. Die vordering was dus, so lui die verweer, ingevolge die bepalinge van art 2 (1) (c) van die Wet op Beperking van Regsgedinge (Provinsiale en Plaaslike Besture), 94 van 1970, belet.
- [7] Geen verwysing na verweerder se identiteit as skuldenaar is in die spesiale pleit gemaak nie maar in hulle replikasie het eisers in elk geval in geding getree deur te ontken dat sodanige identiteit of die tersaaklike feite redelikerwys betyds vasgestel kon word.

[8] Toe die saak voor Hancke R vir verhoor gedien het, het die geleerde Regter beveel (soos hy deur die partye versoek is) dat die verhoor op alle geskilpunte behalwe die kwantum van skadevergoeding voortgaan. Getuienis is toe afgelê deur eiser, eiseres, hul getuies en een getuie namens verweerder.

[9] Die geleerde Regter het sy uitspraak tot die spesiale verweer beperk en verweerder gelyk gegee. Met sy verlof kom eisers in hoër beroep.

[10] Art 2 van gemelde Wet bevat die volgende bepalings:

“Tydsbeperkings in verband met, en ander vereistes vir, die instel van regsgedinge teen `n administrasie, plaaslike bestuur of beampte

(1) Behoudens die bepalings van hierdie Wet, word geen regsgeding ten opsigte van `n skuld teen `n administrasie, plaaslike bestuur of beampte (hieronder skuldenaar genoem), ingestel nie

(a)

...

(b) ...

(c) na verloop van `n tydperk van vier-en-twintig maande vanaf die dag waarop die skuld opeisbaar geword het.

(2) By die toepassing van subartikel (1)

(a) ...

(b) ...

(c)

word `n skuld nie as opeisbaar beskou nie voor die eerste dag waarop die skuldeiser kennis dra van die identiteit van die skuldenaar en die feite waaruit die skuld ontstaan het, of die eerste dag waarop die skuldeiser sodanige kennis deur die beoefening van redelike sorg kan bekom, na gelang van watter dag die vroegste is;”

[11] Die vraag wat in die onderhawige saak ontstaan, is dit: indien mens eisers se bewerings ten opsigte van verweerder se nalatigheid en hulle skade argumentshalwe aanvaar, wanneer sou die redelike persoon in hulle posisie die onderliggende feite vasgestel het? Dit is geykte reg dat die bewyslas op verweerder gerus het om aan te toon dat daardie feite meer as twee jaar voor instelling van die geding redelikerwys bekombaar was. [12] Eisers se getuienis bewys dat `n toevallige bewering deur `n besoeker hulle op die moontlike bestaan van die ou gruisgroef attent gemaak het. Dit was betreklik kort voor 6 Oktober 1995. Op lg datum het hulle `n prokureur geraadpleeg en binne `n paar weke die ingenieur se verslag ontvang. Hulle het nie lank gehuiwer nie voordat die besluit geneem is om verweerder aanspreeklik te hou. Die feite waarna art 2 (2)(c) van die Wet verwys, was dus op `n spoedige en maklike

wyse bekom nadat eisers hulle prokureur se raad ingewin het.

- [13] Daardie faktor bied egter nie die hele antwoord nie. Die vraag wat heel eerste beantwoord moet word is of dit in die onderhawige geval redelik was om 'n prokureur of ingenieur of albei voor Februarie 1994 (twee jaar voor gedingsinstelling) te raadpleeg.
- [14] Die getuienis bewys dat eisers van Carletonville na Kroonstad verhuis het. Eiseres was by Eskom werksaam en het die eiendom met finansiële bystand van Eskom Finansieringsmaatskappy ("EFC") en 'n Absa Bank verband gekoop. EFC het as vereiste gestel dat aangesien die bank se waardeerder 'n fondamentkraak gerapporteer het en dat dit alombekend was dat die plaaslike kleigrond krake in geboue veroorsaak, eisers 'n betonstrook om die huis laat bou om stormwater van die fundamente weg te hou en te verhoed dat die kraak vergroot. Volgens wat eisers van heelwat mense verneem het egter was krake in woonhuise op Kroonstad 'n doodgewone verskynsel en nie iets om oor bekommerd te wees nie. Hulle het dus niks omtrent die fondamentkraak gedoen of die betonstrook laat bou nie.
- [15] Ongelukkig was hierdie maar die begin. Etlike maande na eisers ingetrek het, het verskeie verdere krake verskyn wat mettertyd veel erger geword het. 'n Ander waardeerder het op 25 November 1992 aan Absa Bank verslag gedoen dat die oorspronklike kraak ernstiger geword het, dat baie ernstige beweging reg deur die huis voorgekom het, dat vertikale en horisontale krake te sien was en dat die sitkamervloer gedeeltelik gelig en gedeeltelik gesak het. Hy het vermoed dat hierdie defekte te wyte was aan die destydse heersende droogte asook 'n aardbewing wat die Goudveld in Junie van 1992 getref het. Sy voorstel was dat aangesien 'n aardbewing betrokke was daar ondersoek moet word of herstelkoste ten opsigte van die skade aan eisers se huis nie by wyse van 'n versekeringseis verhaal kon word nie.
- [16] Ook gedurende November 1992 het eiseres Eskom se Verkope en Klantediens afdeling om hulp genader. Sy het 'n brief terugontvang waarin drie opsies voorgestel is. Een was die gemelde versekeringseis en 'n ander was om aansoek te doen om 'n verdere verband om die herstelkoste te dek. Die derde was om 'n regsmening in te win met betrekking tot 'n eis teen hulle verkopers (die vorige eienaars), ene Koortzen en sy vrou. In haar getuienis het eiseres verduidelik dat hulle teen verkryging van 'n regsmening besluit het aangesien Koortzen na bewering by sy werk bedank het.
- [17] Laat in 1992 of vroeg in 1993 het eisers ontdek dat koerantpapier in een van die krake gedruk was, klaarblyklik in die vorige eienaar se tyd.
- [18] Die aanbevole versekeringseis is wel ingestel maar is verwerp. Eiseres het na die eis verwys in 'n brief gedateer 8 Januarie 1993 wat sy aan ene Pretorius van Eskom Werkers Vereniging ("EWV") geskryf het en wat eisers se kennis en gedagtes teen die einde van 1992 weerspieël. Die brief lees soos volg:

"INSAKE: SKADE AAN WOONHUIS GELEë TE R[...] 2[...], KROONSTAD.

Soos telefonies bespreek heg ek die volgende dokumentasie aan.

Ter inligting wil ek net die storie aan u verduidelik soos dit gebeur het.

1 Met die aankoop van die eiendom gedurende Januarie 1992, het ons 'n kraak in die fondasie opgemerk en is deur die Waardeerder van United drie keer verseker dat ons nie probleme daarmee sou ondervind nie. Hy het egter voorgestel dat ons 'n beton-drupsloot rondom die huis aanbring.

Verdere navrae het egter aan die lig gebring dat die aanbring van 'n beton- drupsloot die situasie net kan en sal benadeel. (Ian's

Konstruksie en P J Gloy.)

2 Gedurende November 1992 is die eiendom weereens ondersoek deur ene Mnr D J Muller, ook verbonde aan United Bank. Gedurende ons gesprek met hom, het hy aan ons genoem dat die genoemde fondasie bars hom sou weerhou het daarvan om die eiendom te koop. Sy raad en aanbeveling was dat ons dit moet sien as 'n assuransie eis.

3 In reaksie op Mnr Muller se aanbevelings het ek toe alle relevante dokumentasie aan Louise Venter - Eskom Behuising in Bloemfontein gestuur. In Bloemfontein is die saak bespreek en verwys na Megawat Park. Terugvoer vanaf hulle het aan my drie opsies oopgelaat. Ons het verkies om die tweede opsie uit te oefen.

4. Nadat haelskade aan die huis se dak aangerig is op 25/10/92, het ons al die skade aan die huis sowel as die dak by Hollard Ass. Mpy aangemeld. Hulle het op hulle beurt 'n assessor, Mnr Bouwer, na die eiendom gestuur vir 'n inspeksie. Mnr Bouwer het die eiendom ondersoek en aan ons gemeld dat die grond "aktief"

blyk te wees.

Sy aanbeveling was dat ons 'n Siviele Ingenieur se mening inwin om die oorsaak van die skade te bepaal. Ons het dit tot op datum nog nie gedoen nie, aangesien ons voel dit behoort as deel van die assuransie eis gesien te word.

5. Op 21/12/92 ontvang ons egter 'n brief vanaf Hollard Ass. Mpy, wat ons meedeel dat ons eis verwerp word.

Na ons mening is die saak nie na ons tevredenheid hanteer nie en rig ons hiermee verstoë, dat u ons asseblief hiermee behulpzaam sal wees."

(Die drupsloot waarna sy verwys was die hierbovermelde betonstrook.)

[19] Om die posisie vroeg in 1993 dus op te som: eiseres was aangeraai om 'n ingenieur se mening in te win om sodoende die oorsaak van die skade aan die huis te bepaal en om 'n regsmening te verkry. By die einde van 1992 sou die redelike persoon reeds besef het dat die skade aan eisers se huis ontsettend erger was as die gewone krake waarvan hulle oorspronklik vertel is. Eintlik was die mate van beskadiging feitlik rampspoedig. Wat vir die

redelike persoon na my mening ook duidelik sou gewees het, was dat `n prokureur die aangewese persoon was om te adviseer wie moontlik vir die skade aanspreeklik gehou kon word en dat die oorsaak van die skade nie sonder `n ingenieur se ondersoek vasgestel sou word

nie. Die oorsaak het immers onder die grond versteek gelê. Eisers se subjektiewe motivering om nie `n ingenieur te raadpleeg nie het weggeval toe die versekeringseis verwerp is. Nietemin maak hulle hul oë en ore vir die verkreeë raad toe. Albei gee egter in kruisondervraging geredelik toe dat daar geen ekonomiese of ander beletsel was nie wat hulle verhinder het om die maklike, logiese en voor die hand liggende stap te neem om `n prokureur of `n ingenieur te raadpleeg.

[20] In stede daarvan om professionele raad in te win het eisers 1993 laat verbygaan sonder om enigiets verder te doen as om tevergeefs verskeie amptenare by Eskom te probeer oorreed om hulle te help. Dit ten spyte daarvan dat, soos eiseres in `n latere brief erken het, die huis gedurende 1993 reeds `n gevaar vir hulle was om te bewoon. Trouens, dit was, op die getuienis, toe al onherstelbaar.

[21] Uiteindelik het EFC verdere bystand geweier omdat die drupsloot nie gebou is nie en ook EWV het niks vir hulle reggekry nie. Inderdaad, na die getuienis te oordeel was daar nooit enige redelike vooruitsigte dat enige Eskom instansie of personeel hulle sou kon help nie.

[22] In ag genome alles wat tussen Januarie 1992 en Desember 1993 plaasgevind het, en alles wat in daardie twee jaar tot eisers se kennis gekom het, was die inligting waarna art 2 (2) (c) verwys (wat sonder moeite en binne `n kort tydperk in Oktober 1995 bekom is) met die beoefening van redelike sorg voor 1994 bekombaar.

[23] Die Hof a quo het die spesiale verweer dus tereg gehandhaaf en die eis van die hand gewys.

[24] Die appèl word van die hand gewys met koste.

C T HOWIE

MARAIS AR)

ZULMAN AR)

MELUNSKY Wnd AR) STEM SAAM

MPATI Wnd AR)

Source & reproduction note

Judgment wording, source notices and original paragraph numbers are retained. Esheria supplies the layout and this PDF's page numbers; these are not the source pagination. This is a research copy, not an official or certified court document. Check quotations, citations and publication restrictions against the original source before relying on it.

ORIGINAL SOURCE <https://www.saflii.org/za/cases/ZASCA/2000/197.html>

CASE PAGE <https://chat.esheria.ai/case-law/south-africa/de-klerk-and-another-v-die-unknown-topic-asca-2000>

Prepared on 12 October 2026 · Esheria