

SOUTH AFRICA / JUDGMENT

Witbank Extension Properties (Pty) Ltd. v Venter (100/84) [1985] ZASCA 90 (20 September 1985) [1985] ZASCA 90

COURT

Supreme Court of Appeal

BEFORE

Kotzé, Trengove, Hoexter, Hefer, Boshoff

CASE / FILE NUMBER

100/84

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

100/84 T P A

WITBANK EXTENSION PROPERTIES

(PROPRIETARY) LIMITED APPELLANT

and

PETRUS WILHELMUS VENTER RESPONDENT

IN DIE HOOGGEREGSHOF VAN SUID-AFRIKA APPÈLAFDELING

In die saak tussen

PETRUS WILHELMUS VENTER RESPONDENTCORAM : KOTZÉ, TRENGOVE, HOEXTER, HEFER
et BOSHOFF, ARR. AANGEHOOR : 22 Augustus 1985. GELEWER : 20 September 1985.

UITSPRAAK HEFER, AR :

Ek verwys in hierdie uitspraak na appellant 2

2.

lant as die eiser en na respondent as die verweerder. In die besonderhede van die eis wat die eiser
in die Hof a quo teen verweerder ingestel het, is die volgende beweer:

"2. In and during May, 1979 the parties entered into an oral agreement, the material terms of
which were as follows:

- (a) The defendant was granted the right to remove building sand from the plaintiff's property; (b) the defendant would pay to the plaintiff the sum of 35c for each cubic metre of sand; (c) on termination of the agreement the defendant was to, inter alia, properly regrade and reform and level the surface of the property so as to render

it suitable for township purposes. This included the replacement 3

3.

replacement of all topsoil and the proper grassing thereof.

3. In or about November, 1979, the contract was terminated.
4. Notwithstanding demand the defendant has failed to comply with his obligations as set out in paragraph 2(c) hereof.
5. As a result of the defendant's noncompliance as aforesaid, the plaintiff has suffered damages in the sum of R45 000 being the reasonable cost to the plaintiff of regrading, reforming and levelling the surface of the property.
6. Despite demand the defendant has failed to pay to the plaintiff the aforesaid sum of R45 000 or any part thereof."

Na 'n verhoor van etlike dae het die Hof

a quo die eis met koste van die hand gewys. Die geleerde

verhoorregter...4

4. verhoorregter het egter verlof verleen tot appèl na hierdie Hof en vandaar die huidige appèl. Die bewerings in die besonderhede van eis is aangevul deur nadere besonderhede waarin beweer is dat die ooreenkoms met verweerder deur ene Factor as verteenwoordiger van die eiser aangegaan is en dat verweerder se verpligtings by beeindiging van die ooreenkoms die volgende behels het:

"1.3 The other material obligations comprised:

- (a) the removal by the defendant of all his plant, equipment and temporary works from the property; (b) the proper covering up by the defendant of all sludge traps, drains and/or dams, which the

defendant 5

5.

defendant may have constructed and/or used in connection with the works and/or sand washing;

- (c) the return to the plaintiff of the vacant occupation of the property in a condition whereby the property could be utilised by the plaintiff for the development of a township thereon."

Paragrawe 2,3 en 4 van die besonderhede

van eis is soos volg in die verweerskrif behandel:

2. AD PARAGRAAF 2 DAARVAN :

- (a) Gedurende of ongeveer Mei 1979 het die eiser (verteenwoordig deur ene FACTOR) en die verweerder (wat per-soonlik opgetree het) 'n mondelinge ooreenkoms te Johannesburg gesluit. (b) Verweerder erken dat die ooreenkoms die bepalinge gehad het uiteengesit in paragraaf 2(a) en (b) van die eiser se Besonderhede van Vordering

asook 6

6.

asook in paragraaf 1.3 (a) en (b) van die eiser se Nadere Be-sonderhede.

- (c) Ten aansien van paragraaf 2(c)van die Sesonderhede van Vordering word dit ontken dat die herstel op so 'n wyse sou geskied het dat dit die eiendom geskik sou maak vir dorpdoeleindes. Gevolg-lik word paragraaf 1.3(c) van Eiser se Nadere Besonderhede ook ontken. 3.

AD PARAGRAAF 3 DAARVAN

- (a) Die verweerder erken dat die kontrak gedurende of ongeveer November 1979 gekanselleer is.

4.

AD PARAGRAAF 4 DAARVAN

- (a) 7

7.

- (a) Aanmaning word erken. (b) Verweerder ontken dat hy nie aan al die verpligtinge in terme van die kontrak voldoen het nie. In besonder pleit die verweerder dat hy inderdaad die bewerkte gedeelte behoorlik geskraap, herstel en ge-lyk gemaak het. Verweerder pleit verder dat alle bo-grond terugge-plaas is en dat gras op 'n behoor-like wyse gesaai is."

Dit was dus gemene saak op die pleit-

stukke dat die eiser, verteenwoordig deur Factor, ge-durende Mei 1979 'n ooreenkoms met verweerder gesluit het waarvolgens laasgenoemde geregtig was om bousandvan die eiendom te verwyder, en by beeindiging vandie ooreenkoms verplig was om die terrein waar die sand

verwyder is weer te "regrade, reform and level", en

om 88. om die bogrond weer terug te plaas en met gras te be-plant. (Ek haal die betrokke woorde letterlik aan aangesien die juiste betekenis daarvan ter sprake was in die Hof a quo en ook in hierdie Hof.) Wat hierdie aspek van die saak betref, was die eniqste geskilpunt of die werk so

moes geskied dat die terrein daarna ge-skik sou wees vir dorpsdoeleindes. Dat die ooreenkoms beendig is, was ook gemene saak. By die verhoor het dit geblyk dat die geskil oor die inhoud van die ooreenkoms nie betrekking gehad het bloot op die vraag of die terrein in 'n toe-stand gelaat moes word waarin dit geskik sou wees vir dorpsdoeleindes nie, maar dat die partye verskillende

beskouings 99. beskouings gehad het oor die betekenis van die woorde "regrade, reform and level". Ten einde hierdie verskil beter te begryp, moet in gedagte gehou word hoe die bou-sand ontgin sou word en watter effek die ontginning daar-van op die terrein sou he. Die sand was bedek met 'n laag bogrond wat eers verwyder moes word. Daarna is die sand self verwyder. Nadat dit gewas en gesif is, is dit weggery en verkoop. Dit is natuurlik vanself-sprekend dat die ontginningsproses 'n uitgraving tot gevolg sou he wat nie weer slegs met die bogrond gevul sou kon word nie. (Die hoeveelheid sand wat verweer-der verwyder het nl ongeveer 17 000 kubieke meter, gee 'n aanduiding van die mate waartoe die bogrond onvoldoende

sou 1010. sou wees om die uitgraving weer op te vul.) Dit was die kern van die geskil. Eiser se saak was dat die verpligting om die terrein te "regrade, reform and level" behels het dat die vorige natuurlike vlak van die terrein herstel sou word deur die uitgraving op te vul met die vooraf verwyderde bogrond en met by-komende grond wat desnoods van elders aangery moes word; verweerder se getuienis, daarenteen, was dat hy slegs verplig was om die walle van die uitgraving af te skuins en die beskikbare bogrond terug te werk. Die resultaat, volgens horn, sou wees dat daar selfs na die" restourasiewerk nog 'n uitgraving sou wees maar die walle daarvan sou netjies afgeskuins wees. Dit, het

hy ...11

11.

hy getuig, was al wat hy onderneem het om te doen. Dit val natuurlik dadelik op dat ver-weerder se getuienis dat hy slegs onderneem het om die walle van die uitgraving af te skuins strydig is met die erkenning in die verweerskrif dat hy die ter-rein sou "regrade , reform and level", tensy (soos hy in sy getuienis te kenne gegee het) laasgenoemde uit-drukking bloot die afskuins van die walle beteken. Die geskil, soos dit by die verhoor ontwikkel het, het eg-terrníe bloot gegaan oor die vertolking van die betrok-ke uitdrukking nie. In sy getuienis het die verweer-der, in weerwil van die erkenning in die verweerskrif, betreffende die aangaan van die ooreenkoms met Factor,

te 1212. te kenne gegee dat hy nooit 'n ooreenkoms met Factor aangegaan het nie; volgens horn is 'n ooreenkoms met ene Ferreira as verteenwoordiger van die eiser gesluit; Factor sou dit slegs op skrif stel. Met dit voor oe het hy 'n bespreking met Factor in laasgenoemde se kan-toor gehad maar nie 'n ooreenkoms met horn gesluit nie. Daarna het Factor 'n lang briefwisseling met verweer-der se prokureur gevoer waarin voorstelle oor en weer gemaak is oor die formulering van die bepaling van die ooreenkoms, maar finaliteit is nooit bereik nie. In besonder, het hy getuig, is daar nooit ooreengekom dat hy die terrain in 'n toestand sou bring waarin dit geskik sou wees vir dorpsdoeleindes nie.

Factor 1313. Factor, 'n prokureur van beroep wat ge-durende 1979 heeltyds in diens was van eiser se moeder-maatskappy, het getuig dat, nadat hy van Ferreira ver-neem het van verweerder se belangstelling in die ont-ginning van die sand, hy op 1 Februarie 1979 'n brief aan verweerder geskryf het waarin hy die voorwaardes uiteengesit het waarop die eiser bereid was om verweerder toe te laat om die sand te ontgin. Na ontvangs van die brief het verweerder horn op kantoor kom spreek en is besluit op 'n ontmoeting op die terrein sodat Factor, wat die terrein nie geken het nie, beter in staat sou wees om 'n ooreenkoms voor te berei. Daarna was daar 'n ontmoeting op die terrein waar ooreenkoms bereik

is 14

14. is oor die kontraksvoorwaardes, een waarvan die was betreffende die herstel van die terrein by beeindi-ging van die ooreenkoms, wat in eiser se besonderhede van eis beweer is. Die las om die ooreenkoms waarop hy ge-steun het te bewys, het natuurlik op die eiser gecus. Nieteenstaande verweerder se ontkenning in sy getuie-nis van 'n ooreenkoms wat met Factor aangegaan is, was dit gemene saak op die pleitstukke dat so 'n ooreenkoms wel gesluit is en die enigste vraag in daardie verband was wat verweerder se verpligting rakende die herstel van die terrein by beëindiging van die ooreenkoms be-hels het. Daardie vraag moes beslis word aan die hand

van 15

15.

van Factor en verweerder se botsende getuienis. Die

verhoorhof het verweerder se getuienis grotendeels aan-vaaren Factor s'n grotendeels verwerp en op grond daar-van die volgende bevindings gemaak:

"1. dat daar nooit wilsooreen-

stemming tussen verweerder en Factor kon gewees het dat verweerder die leengroef sou herstel deur dit weer op te vul met grond om die oorspronk-like, verstoorde grondhelling te herstel nie

2. dat daar geen ooreenstem-

ming tussen eiser en verweerder was en gevolglik geen kontrak nie, dat verweerder sy werksterrein sou gelyk-maak in die sin dat daar slegs een ge-gelyklopende helling op die terrein sou wees nadat verweerder dit herstel het nie."

Oor die vraag of ooreengekom is dat die

terrein 16

16. terrain so herstel moes word dat dit geskik sou wees vir dorpsdoeleindes, is geen bevinding genotuleer nie aangesien die verhoorhof daardie vraag as irrelevant beskou het. In hierdie Hof is 'n sterk aanval geloods teen die verhoorhof se geloofwaardigheidsbevindings en gevolglik teen die twee bevindings wat ek so pas aange-haal het. Ek handel eers daarmee. Die

blyk uit die uitspraak dat die indruk wat Factor en die verweerder op die verhoorhof gemaak het feitlik geen rol gespeel het in die bevinding oor hulle geloofwaardigheid nie. Eienaardig genoeg, is die getuienis aanvaar van die getuie wat die swakste

indruk 1717. indruk gemaak het; verweerder is bestempel as 'n on-eerlike getuie "tot sy eie vermeende voordeel" en tog is hy "in bree trekke" geloofwaardig bevind (hoewel, mag ek byvoeg, hy deursigtige leuens oor kernaspekte van die saak vertel het en sy geheue hom by tye in die steek gelaat het oor aangeleenthede - b v sy ontmoeting met Factor op die terrein - wat mens nie sou verwag nie). Ek laat dit egter daar. Wat van groter belang is, is dat die geloofwaardigheidsbevinding eintlik op die waar-skynlikhede gebaseer is. Dit kan hierdie Hof ewe goed as die verhoorhof beoordeel. Die onwaarskynlikhede wat die verhoorhof aan Factor se getuienis toegedig het, is na my oordeel

niksseggend 18

18.

niksseggend. Ek noem net twee as aanduidend van die aard daarvan. Ek het reeds verwys na Factor se ge-tuienis dat ooreenkoms tussen hom en die verweerder bereik is by die besoek wat hulle aan die terrein ge-bring het. Hy het verder getuig dat hy notas op die terrein gemaak het van die punte waarop ooreenkoms bereik is en op 1 Junie 1979 'n brief aan verweerder ge-rig het waarin die bepalings van die ooreenkoms uiteen-gesit is. Die inleidingsparagraaf van die brief lui soos volg :

"We refer to our recent discussion in regard to the above and as arranged record hereunder the terms of the agreement entered into between our subsidiary company Witbank Extension Properties (Proprietary) Limited (hereinafter

referred 19

19.

referred to as 'our company') on whose behalf we are authorised to act, and yourself."

Vir die geleerde regter was dit so onwaarskynlik dat Factor as 'n "sorgvuldige prokureur" notas op die terrain sou gemaak het eerder as "in 'n rustige gesprek sittende by sy lessenaar", en, indien ooreenkoms be-reik is, in sy brief sou verwys het na "our recent discussion" instelle van "our recent discussion on site", dat hy nie bereid was om te aanvaar dat 'n ooreenkoms op die terrain gesluit is nie. Ek kan nie saamstem dat Factor se getuienis aan die hand van beuselagtighede soos hierdie, wat die waarskynlikhede hoegenaamd nie raak nie, as onwaarskynlik beskou moet

word 20

20.

word nie. In die Hof a quo het dit tot die onlogiese resultaat gelei dat, hoewel bevind is dat Factor saam met verweerder 'n besoek aan die terrain gebring het en dat die kontraksbepalings daar bespreek is, die Hof nie bereid is om te aanvaar dat 'n ooreenkoms inderdaad daar gesluit is nie, ook nie bereid was om verweerder se getuienis aangaande sy ooreenkoms met Ferreira te aanvaar nie, en tot die gevolgtrekking gedwing is dat verweerder bloot 'n "beginselooreenkoms" met Ferreira gesluit het terwyl sy verpligting om die walle af teskuins -

"nie tot stand gekom (het) deur 'n uit-druklike gestelde wilsooreenkoms nie, maar deur die aanvaarding van hierdie

vertolking 21

21.

vertolking van die betrekkinghebbende bepalinge van die ooreenkoms deur verweerder waardeur die verpligtinge op horn bindend geword het saam met die ander on-omstreden bepalinge van die ooreenkoms tussen die partye."

Dit, terloops, was geeneen van die partye se saak nie.

Die reeks briewe wat tussen Factor en verweerder se prokureur gewissel is, speel 'n belangrike, myns insiens, beslissende rol by die beoordeling van die waarskynlikhede. Ek het reeds verwys na die brief wat Factor op 1 Junie 1979 aan verweerder gerig het en die inleidingsparagraaf daarvan aangehaal. Een van die kontraksbepalinge is soos volg in die brief geformuleer:

" 7 (b) on the termination for whatever

reason 22

22.

reason of this agreement, you shall, at your own cost

(i) remove all your plant and

and equipment and temporary works from the property;

(ii) shall properly cover up all sludge traps, drains and/or dams which you may have constructed and/or used in connection with the work and/or

sand washing; and

(iii) shall properly regrade and reform and level the surface of the property so as to render

it suitable for township purposes, and which shall involve inter alia the replacement of all topsoil and the proper grassing thereof."

Die brief sluit soos volg:

"We shall be pleased if you will kindly sign the copy of this letter at the foot thereof and place indicated confirming

that 23

23.

that this letter correctly records the terms and conditions of our agreement "

Aanvanklik het Factor geen reaksie op

hierdie versoek ontvang nie en intussen het verweerder reeds begin om die sand te ontgin. Eers nadat Factorhorn met uitsetting gedreig het, het 'n antwoord gekom in die vorm van 'n brief wat verweerder se prokureur op 18 Julie 1979 geskryf het. Daarin skryf hy :

"The first six paragraphs of your letter under reply, is satisfactory but clause 7(b) (iii) must be altered to read as follows: ' shall properly regrade and reform and level the surface of the property, which shall involve inter alia the replacement of all topsoil and the proper grassing thereof.' "

Een van die eerste ses paragrawe wat hier as bevredigend

beskryf word, was die inleidingsparagraaf en wat in-siggewend is, is dat nog die bewering dat 'n ooreenkoms reeds aangegaan is nog dat ooreengekom is dat Factor die bepalings waarop ooreengekom is skriftelik per brief soos bevestig, betwis word. Wat klousule 7(b) (iii) betref, word slegs voorgestel dat die verwysing na die geskiktheid van die eiendom vir dorpsdoeleindes weggelaat word; oor die woorde "shall properly re-grade and reform and level the surface of the property" was daar eenstemmigheid. Twee verdere paragrawe in hierdie brief is van belang. Dit lui soos volg:

"(a) Your company must place on re-record that there is at present an excavation on the property which was not made by our client and which he shall not be obliged

to 25

25.

to fill.

(c) That the property will, on the vacation thereof, be in the same condition as it was when our client started work thereon."

Saamgelees bevestig hierdie twee paragrawe feitlik woordeliks die eiser se standpunt oor wat verweerder se verpligtings ten aansien van die herstel van die terrein by beeindiging van die ooreenkoms was. Op die brief van 18 Julie 1979 het Factor op sy beurt nie dadelik geantwoord nie. Sy ver-suim, so het hy verduidelik, was te wyte aan die bewering dat daar 'n bestaande uitgraving op die eiendom was, waarvan hy nie bewus was nie. Hy het navrae in verband daarmee gedoen maar voordat finaliteit daaroor

bereik 2626. bereik is, het verweerder sy bedrywighede op die grond aan die einde van Augustus 1979 gestaak. Al wat toe nog van belang was, was die herstel van die terrain. Daaroor was daar verskeie telefoongesprekke tussen Factor en verweerder se prokureur. Die gevolg was dat 'n

samespreking tussen Factor, verweerder en laasgenoemde se prokureur gereel is wat op 15 Oktober 1979 op die terrein sou plaasvind. Nog verweerder nog sy prokureur het opgedaag maar verweerder se swaer, De Beer, het verweerder verteenwoordig. Op 24 Oktober 1979 skryf Factor 'n brief aan verweerder se prokureur waarin hy bevestig wat gebeur het. Onder andere meld hy :

" Your client's brother-in-law undertook to ensure that your client would

(i) 27

27.

(i) level and regrass all portions of the farm which had been disturbed by excavation which would include the proper covering up of all sludge traps, drains, dams and the proper regrading and forming of the property so as to render it suitable for township purposes including the replacement of all topsoil and the proper grassing thereof. This work would be completed before the end of November; "

Op 8 November 1979 antwoord verweerder se prokureur. Ten aansien van De Beer se onderneming waarna in Factor se brief verwys is, skryf hy :

"Regarding paragraph (b) of your letter under reply we would like to place on record that our client has undertaken to do the work early in 1980 and not before the end of November."

Die 28

28.

Die afwesigheid van 'n ontkenning van Factor se bewering betreffende die aard van die werk wat gedoen moes word, is opvallend. Al wat betwis word, is die aanvangsdatum daarvan. En verweerder se prokureur kan nie geblameer word vir 'n oorsig in daardie verband nie. 'n Afskrif van Factor se brief waarop verweerder self aantekeninge gemaak het, is ingehandig. Teenoor paragraaf (b) (i) het hy slegs aangemerk : "Will be done 1980". Weer eens is daar geen aanduiding van 'n ontkenning dat De Beer onderneem het om die terrein te herstel "so as to render it suitable for township purposes " nie.

Die 29. Die geheelbeeld wat die korrespondensie skep is die volgende :

1. Die uitgangspunt is natuurlik Factor se getuigenis wat deur die verhoorhof aanvaar is, dat hy en verweerder mekaar op die terrain ontmoet het en daar die kontraksbepalings bespreek het. 2. Factor se getuigenis dat ooreenkoms daar bereik is op al die punte wat in sy brief van 1 Junie 1979 genoem word en dat ook ooreengekom is dat hy die ooreenkoms behoorlik skriftelik sou formuleer, vind sterk steun in die inleidingsparagraaf van daardie brief wat nooit weerspreek is nie en, intendeel, in die brief van 18 Julie

1979 30

30. 1979 deur verweerder se prokureur bevestig is.

3. Met Factor se formulering in klousule 7(b) van verweerder se verpligting ten opsigte van die herstel van die terrein word fout gevind slegs in soverre verwys word na die geskiktheid daarvan vir dorpsdoeleindes.
4. Verweerder se prokureur beweer self dat verweerder bepalinge in skrif geformuleer wou he tot die effek dat hy die terrein moes terug-lewer in die toestand waarin dit was toe hy dit ontvang het en dat hy derhalwe nie verplig sou wees om die beweerde bestaande uitgraving op te vul nie. (Die geleerde verhoorregter

het 3131. het bevind dat verweerder se prokureur hier 'n "growwe fout" begaan het. Nòg verweerder nog enigiemand anders het dit egter gesuggerer.) 5. Later, toe dit bloot gegaan het oor die herstel van die eiendom, is Factor se bewering dat De Beer namens verweerder onderneem het om die terrein te "regrade, reform and level so as to render it suitable for township purposes", nooit weerspreek nie. Inteendeel, dit is by duidelike implikasie as korrek aan-vaar. (Verweerder se flou verduideliking dat hy net begaan was oor die aanvangsdatum en nie 32

32.

nie oor die aard van die werk nie skyn my net nog 'n manifestasie van sy oneerlikheid te wees.) Die steun wat eiser se saak uit die briewe put, is so ooglopend dat ek dit nie nodig ag om verdere kommentaar daaroor te lewer nie. Myns insiens is die ooreenkoms wat in die besonderhede van eis beweer is, op 'n oorweldigende oorwig van waarskynlikhede bewys. Ek wil slegs dit byvoeg : dit mag gesuggereef word dat De Beer se onderneming gedurende Oktober 1979 onafhanklik staan van enige ooreenkoms wat vantevore bereik is. Dit mag so wees, maar 'n wysiging van paragraaf 2 van die

besonderhede van die vordering is by die verhoor toege -staan wat 'n ooreenkoms aangegaan gedurende Oktober 1979

ook 33

33. ook dek, en of De Beer se onderneming gesien word as 'n selfstandige ooreenkoms of bloot aanduidend van die waarskynlikheid dat 'n dergelike ooreenkoms vroeër reeds gesluit is, kom daar nie op aan nie. Wat nou oorbly is die vraag wat verweerder se verpligting "to regrade, reform and level" behels het. Verweerder het getuig dat daardie uitdrukking vir hom niks meer beteken het as die afskuins van die walle nie en die geleerde regter het saamgestem dat "regrade" die afskuins van die walle sou insluit. In die lig van die bevinding dat verweerder niks meer as dit onderneem het nie, het hy horn nie verder uitgelaat oor die betekenis van "regrade" of van "reform" of "level", nie.

Ons 34

34.

Ons is verwys na sekere woordeboek omskrywings van elkeen van die betrokke woorde. Dit help egter nie veel nie; die woorde moet vertolk word in samehang met mekaar, in die konteks van die ooreenkoms waarin dit verskyn en teen die agtergrond van die omstandig-hede waarin die ooreenkoms aangegaan is. Uit die getuienis blyk dit dat eiser se moedermaatskappy sake doen as dorpsontwikkelaar en dat die stuk grond waarop die sandneerslae was, bestem was vir die toekomstige ontwikkeling van 'n nywerheidsaanleg waar erwe uitgelê en aan nyweraars beskikbaar gestel sou word. Factor se aandrangop die herstel van die terrein "so as to render it suitable for township purposes" is dus ver-

staanbaar 35

35.

staanbaar. Ek stem nie met die verhoorhof saam dat hierdie woorde irrelevant is nie; intendeel, dit openbaar die hele doel van die herstelwerk nl dat die ontginning van die sand deur verweerder nie die voor-genome dorpsontwikkeling enigsins moes belemmer nie, en dit skyn my dat die klem eerder val op die woorde "so as to render it suitable for township purposes" as op die woorde "regrade, reform and level" - eers-genoemde was die resultaat en laasgenoemde slegs die wyse waarop die resultaat bereik moes word. Dit kan ook anders gestel word : "regrade", "reform" en "level" in die konteks waarin dit hier gebruik is, is in 'n sin aldrie relatiewe begrippe; aldrie het te make met

die 36

36.

die herstel van die helling of vlak van die grond maar, hetsy afsonderlik beskou of in samehang met mekaar, kan weinig wys geraak word van die graad waartoe die herstel moes geskied het; soos die ge-leerde regter self aangedui het, kan selfs die blote afskuins van die walle beskou word as 'n vorm van "re -grading"; word egter bygevoeg dat dit moet geskied "so as to render it suitable for township purposes", kom daar dadelik groter klaarheid omdat daardeur 'n norm geskep word waaraan die werk moet voldoen. En dan word die woord "properly" wat "regrade, reform and level" in die ooreenkoms voorafgaan, ook sinvol.

Die werklike vraag wat ontstaan wanneer

die 3737. die eiser se bewering in paragraaf 4 van die be-sonderhede van vordering ter sprake kom - dat ver-weerder versuim het om sy verpligtings uiteengesit in paragraaf 2(c) na te kom - is dus of verweerder die terrain dermate herstel het dat die uitleg van 'n nywerheidsdorp daarop nie belemmer is nie. Ek verwys spesifiek na 'n nywerheidsdorp, aangesien, hoe-wel die obreenkoms in die algemeen na "township purposes" verwys, dit uit die getuienis blyk dat die eiser 'n nywerheidsdorp in vooruitsig gestel het en dat minder verwag word vir so 'n dorpsaanleg ten opsigte van die gelykheid van die terrein, en die eiser sy skadeberekening (waarby ek aanstons kom) in elk geval

beperk 3838. beperk het tot die bedrag wat dit sal verg om die terrain te herstel sodat dit geskik is vir die aanleg van 'n nywerheidsdorp. Die antwoord op die vraag of die terrain aldus herstel is, is beslis ontkennend. Dit was die mening van Odendaal, 'n raadgewende inge-nieur wat deur die eiser geroep is. Hy is weerspreek deur sy kollega, Pohl, wat deur die verweerder geroep is. Die verhoorhof het Odendaal en Pohl beide as "duidelik geloofwaardig in alle vakkundige bevindings" beskryf maar geen positiewe bevinding aangeteken oor die geskiktheid van die terrein vir die aanleg van 'n dorp nie. Ek is nie van voorneme om die redes wat Odendaal aangevoer het vir sy mening of wat Pohl aan-

gevoer 39

39.

gevoer het vir sy beskouing te tabelleer of te bespreek nie. Hulle was dit eens dat al wat verweerder gedoen het nadat hy sy bedrywighede gestaak het, was om die. walle van die uitgraving af te skuins, die beskikbare bogrond terug te werk en gras op 'n gedeelte van die uitgraving te saai. Die resultaat was dat daar nog steeds 'n uitgraving op die terrein was wat bykans 2 hektaar groot was en in diepte gewissel het tussen 1 ½ en twee meter Rutstein, die besturende direkteur van eiser se moedermaatskappy, wat vir baie jare gemoeid was met dorpsontwikkeling, is by die verhoor gevra:

"Would the existence of a hole in the piece of ground, in some places two metres in depth, be a hindrance for

the 40

40.

the use or sale of that ground as township land?"

Oor sy antwoord, "In that format, definitely", is hy

nie eens gekruisvra nie, en dat so 'n uitgraving op 'n

stuk grond wat slegs ongeveer 100 hektaar groot is, in-

derdaad 'n belemmering is, kom my so klaarblyklik voor dat

ek nie daaroor sal uitwei nie. Ek volstaan met die ge-volgtrekking dat die eiser daarin geslaag het om die be-wering in paragraaf 4 van die besonderhede van sy eiste bewys, en wend my tot die laaste vraag, nl of diebewerings in paragraaf 5 - dat die eiser skade gelyhet en, indien wel, wat die omvang daarvan is - ookbewys is.

Wat 4141. Wat dit betref, het verweerder se advo-kaat in die Hof a quo en in hierdie Hof eerstens aan-gevoer dat die eiser die verkeerde basis vir sy eis ge-kies het en dat dit om daardie rede nie kon slaag nie. Die verhoorhof het horn gelyk gegee. Ek kan egter nie. Die bedrag wat geëis word, verteenwoordig die eiser se beweerde skade op basis van die bedrag wat dit sal kos om die terrein in die toestand te bring waarin dit sou gewees het indien verweerder sy verpligtings nagekom

het. Dit is wat in paragraaf 5 beweer is. Dit is nie, soos verweerder se advokaat te kenne gegee het, 'n eis vir "skadevergoeding as surrogaat vir prestasie" soos die wat in Isep Structural Engineering and

Plating 42

42. Plating (Pty) Ltd v Inland Exploration Co (Pty) Ltd 1981 (4) S A 1 (A) ter sprake was en deur VAN

WINSEN AR (op p 16) beskryf is as 'n "claim for specific performance and not damages consequent upon a breach of contract " nie. Ek glo nie die eiser in die onderhawige saak kon duideliker gekon-stateer het dat hy skadevergoeding geëis het as wat hy in paragraaf 5 van die besonderhede van eis gedoen het nie. Ek weet ook nie van enige rede waarom die skade nie bereken kan word aan die hand van die koste waarna in paragraaf 5 verwys word nie. Die basis waarop die berekening van skade voortspruitend

uit 43

43.

uit kontrakbreuk geskied, is dat

"The sufferer by such a breach should be placed in a position he would have occupied had the contract been performed, so far as that can be done by the payment of money, and without undue hardship by the defaulting party."

(Victoria Falls and Transvaal Power Co Ltd v Consolidated Langlaagte Mines Ltd 1915 A D 1 op p

22. Kyk ook Isep (supra) op p 8; Holmdene Brickworks (Pty) Ltd v Roberts Construction Company (Ltd) 1977(3) S A 670 (A) op p 687.) Vir daardie doel word die on-skuldige party se bestaande vermoensposisie gewoonlik vergelyk met die waarin hy sou gewees het indien kontrakbreuk nie plaasgevind het nie (Vgl Swart v van der Vyver 1970(1) S A 633 (A) op p 643). In die Swart

saak 44

44. saak (op p 643) het die meerderheid van die Hof beslisdat

"as die wanprestasie bestaan uit die versuim om 'n saak te herstel of te verbeter sal die skade deur die skuld-eiser gely, as hy die eienaar van die saak is, prîmer neerkom op die waarde-verskil tussen die saak soos dit is en soos dit sou gewees het na die verskul-digde herstel of verbetering van die eiendom,"

maar terselfdertyd aanvaar dat

"in sekere omstandighede, die redelike koste om sodanige herstel of verbetering aan te bring, 'n aanduiding van daardie verskil kan wees."

Dit is onnodig vir huidige doeleindes om na te gaan of, in 'n situasie soos hier geskets, dit in alle gevalle primer gaan om die verskil in waarde van die eiendom

soos 45

45. soos dit is en soos dit hipoteties sou gewees het indien die verpligting om te herstel of te verbeter nagekom is, en of JANSSEN A R se terloopse opmerking in Isep (supra op p 8) dat die herstelkoste "merely serve as evidence

of that difference in value" in alle opsigte korrek is. Twyfel daarvoor mag bestaan wanneer b v in ag geneem word dat die verhuurder van 'n gebou onder 'n huur-kontrak waarin bepaal word dat die huurder by die verstryking van die huurtermyn alle gebreke van die vensterruite moet herstel, by versuim van die huurder om hierdie verpligting na te kom, klaarblyklik die herstelkoste skade ly hoewel dit ondenkbaar is dat die waarde van die gebou deur 'n paar gebreke ruite geaffekteer is. In

die 4646. die onderhawige geval is daar egter geen rede om te vermoed dat die herstelkoste nie aanduidend is van die waardeverskil nie. Eiser se saak is dat die herstelwerk noodsaaklik is vir die ontwikkeling van die terrain. Dat dit noodsaaklik is, is duidelik bewys, en dit is meer as waarskynlik, sou die eiendom te koop aangebied word, dat enige voornemende koper die koste daaraan verbonde, in aanmerking sal neem by die bepaling van 'n prys. Daarom kan ek nie fout vind met die basis waarop die eiser sy skade bereken en geëis het nie. Bewys van die noodsaaklikheid van die werk bring natuurlik mee dat dit ook bewys is dat die eiser skade gely het en die enigste oorblywende vraag is wat die omvang daarvan is.

Voordat 4747. Voordat die omvang van die skade bespreek word, is daar egter twee verdere aangeleenthede wat geneem moet word. Die eerste spruit voort uit die feit dat die koste verbonde aan die herstelwerk nie konstant gebly het nie. Volgens klousule 7(b) van die brief van 1 Januarie 1979 het die verweerder se verpligting om die terrein te herstel ontstaan "on the termination --- of this agreement". Verweerder het sy bedrywighede op die grond teen die einde van Augustus 1979 gestaak en beide partye het die ooreenkoms as beëindig beskou hoewel dit nooit formeel gekanselleer is nie. Volgens Factor se brief van 24 Oktober 1979 het De Beer namens verweerder onderneem om die herstelwerk teen die einde van

November4848. November 1979 te voltooi maar volgens verweerder se prokureur (in die brief van 8 November 1979) sou dit eers aan die begin van 1980 gedoen word. Uiteindelik het die verweerder die werk wat ek vantevore beskryf het, gedurende Januarie 1981 gedoen. Sy verduideliking vir die lang vertraging was dat sekere sliedamme wat hy op die terrein gemaak het, eers toegelaat moes word om af te droog voordat die werk gedoen kon word. Op watter stadium moet die skade nou bereken word? In die lig van die fundamentele beginsel dat die eiser in die posisie geplaas moet word waarin hy sou gewees het indien die verweerder sy verpligting om die eiendom te herstel nagekom het, moet sy posisie vir

doeleindes 4949. doeleindes van die berekening van sy skade in oenskou geneem word op die datum waarop die betrokke verplig-ting uitgevoer moes word (Vgl Novick v Benjamin 1972(2) S A 842 (A) op p 857-8). Volgens klousule 7(b) van Factor se brief van 1 Junie 1979 sou dit by "termination of this agreement" wees. Elders in die brief word voorsiening gemaak vir die maniere waarop die oor-eenkoms beëindig kon word. Inderdaad is dit egter nie op een van die voorsiene maniere beëindig nie; soos reeds vermeld, het die verweerder die ontginning van sand teen die einde van Augustus 1979 gestaak. Sonder voorafgaande kennisgewing van die eiser het hy eenvoudig die terrein verlaat. Daarna het De Beer namens

verweerder....50

50. verweerder 'n onderneming gegee betreffende die herstel van die eiendom, maar die datum waarop die herstelwerk gedoen sou word, is in geskil. Wat daardie datum ook-al mag gewees het, was dit die verweerder se saak dat dit objektief onmoontlik was om die werk op daardie stadium te doen. Eers gedurende Februarie 1981 het dit moontlik geword. Daarom skyn dit my die aangewese datum vir uitvoering van die verpligting (en dus vir berekening van die skade) te wees. Die ander aangeleentheid het betrekking op die omvang van die herstelwerk en die metode waarvolgens dit moet geskied. Odendaal het getuig dat die uitgraving minstens gedeeltelik opgevol moet word ten einde

'n 5151. 'n meer egalige helling op die betrokke punt te bewerk-stellig. (Volgens horn hoef die vorige natuurlike helling nie noodwendig herstel te word nie en sal 'n afwyk-ing van 2% nog aanvaarbaar wees.) In hierdie opsig is sy getuienis nie deur Pohl weerspreek nie en ek aanvaar dus dat die uitgraving opgevol moet word tot die mate wat Odendaal aangedui het. Daarvoor (so het die par-tye ooreengekom) word 15 000 kubieke meter grond beno-dig. Die vraag is egter waar hierdie grond vandaan ge-haal moet word. Dit kan natuurlik van elders aangery word maar Odendaal en Pohl was dit eens dat so 'n opera-sie ongeveer R40 000 sou kos. Daarom het Pohl aanbe-veel dat die bogrond op die terrein rondom die uitgraving

benut 5252. benut word deur dit eenvoudig af te skraap en in die uitgraving te stoot. Die resultaat sal wees dat die uitgraving gevul en die vlak van die omliggende gebied in 'n mate verander sal word. Vir Odendaal was hier-die metode nie totaal onaanvaarbaar nie; hy het dit slegs as "ekonomies riskant" beskou omdat hy bevrees was dat die omliggende bogrond te vlak mag wees en dat klipbanke teegekom mag word wat weggeskiet moet word sodat die metode moontlik duurder mag wees as die ander een. Hoer as dit kan sy beswaar nie gestel word nie en waar die bewyslas op die eiser rus om die redelik-heid van die voorgestelde herstelwerk te bewys, meen ek dat die skade bereken moet word op die basis dat die

herstelwerk....53

53. herstelwerk volgens Pohl se voorstel moet geskied. Daardeur word egter 'n laaste probleem geskep. Odendaal se hoofondervraging het geskied met die oog op bewys van die koste om grond van elders aan te ry. Tydens ondervraging deur eiser se advokaat het hy ook oor die ander moontlike metode ge-tuig en aangedui waarom hy dit nie voorgestaan het nie. Toe eiser se advokaat horn nogtans wou uitvra oor die koste van die ander metode, is hy deur die voorsittende regter in die rede geval met die vraag :

"Is dit nodig om hiermee alternatiewe metode te probeer bereken?"

Klaarblyklik as gevolg van hierdie vraag en van ander

vrae wat die geleerde regter gestel het, het eiser se

advokaat 5454. advokaat sy ondervraging van die getuie op die betrokke punt kortgeknip en geen getuienis gelei oor die koste van die alternatiewe metode nie. Pohl het later ge-tuig dat die alternatiewe metode goedkoper sou wees. Eiser se advokaat het horn oor sy bewering gekruisvra en in die proses 'n kosteberaming (waarna ek aanstons sal verwys) van horn bekom. Aan die einde van die ver-hoor was daardie beraming die enigste getuienis oor die koste van die alternatiewe metode hoewel dit uit Pohl se verdere kruisondervraging geblyk het dat die eiser nie met die beraming saamgestem het nie. Die indruk is sterk dat die geleerde reg-ter se ontydige tussenkoms meegewerk het tot die onbe-

vredigende....55

55.

vredigende resultaat dat getuienis wat grootliks kon

bydra tot bewys van die skade op die alternatiewe basis,

nie voor die Hof geplaas is nie. Daardeur is die ei-

ser egter nie die geleentheid ontnem om die omvang van sy skade op daardie basis te bewys nie. Trouens, op een stadium van Odendaal se kruisondervraging het eiser se advokaat die volgende opmerking gemaak:

"Na aanleiding van u opmerkings en ook my begrip van die bewyslas in die verband, het ek nie voortgegaan met getuienis in verband met die kos-te van die alternatiewe metode nie, maar ek sal my reg voorbehou om daardie getuienis te lei nadat die getuienis oor vermindering gelei is. Ingevolge die reels het ek die reg daarop en ek wys daarop."

Die reg wat aldus voorbehou is, is nooit uitgeoefen

nie 56

56.

nie en die eiser kan horn nie bekla oor die feit dat

Pohl se beraming die enigste getuienis op rekord is

van die omvang van sy skade nie. Pohl se beraming was dat die koste om die uitgraving toe te stoot, R7 500 sou beloop. Daar-by moet gevoeg word die bedrag wat dit sou kos om gras op die terrain te saai en kunsmis daarvoor te strooi. Volgens Pohl sou dit R2 030 beloop het. Eiser se totals skade was dus R9 530. By die verhoor is 'n wysiging toegestaan waarvolgens die eiser se aanvanklike eis van R45 000 verhoog is tot R64 800. Wat die eiser daarmee beoog het, was dat sy skade bereken en toegeken moes word

nie 57

57.

nie op datum van verweerder se kontrakbreuk nie maar op datum van die verhoor wat meer as twee jaar later plaasgevind het. Dit het 'n styging van 44% verteenwoordig wat volgens Odendaal in ooreenstemming was met die kostestying sedert Februarie 1981. Weens die aard van die bevel wat daar gemaak is, het die verhoorhof die verhoging nie oorweeg nie maar in hierdie Hof het eiser se advokaat aangevoer dat enige bedrag wat toegeken word, met 44% verhoog moet word om voor-siening te maak vir die tydperk wat verloop het sedert die skade inderdaad gely is tot dat die verhoor plaasgevind het. Die betoog is klaarblyklik ongegrond. Die eiser moes natuurlik self toesien dat sy skade sover

moontlik 5858. moontlik beperk word. Dit was binne sy vermoë om die nadelige effek van die kostestying self tee te werk en sy versuim om die terrein te herstel kan die verweerder nie ten laste gelê word nie.

Die appèl word gehandhaaf met koste. Die bevel van die Hof a quo word gewysig om soos volg te lui:

"Vonnis word teen die verweerder toegestaan vir-

- (a) betaling van die bedrag van R9 530,
- (b) betaling van moratore rente teen 20% per jaar op die bedrag van R9 530 vanaf 20 September 1985 tot datum van betaling,
- (c) gedingskoste wat die kwalifiserende fooi, indien enige, van die getuie P K Oden-daal insluit."

J J F HEFER, A R.

KOTZÉ, A R.)

TRENGOVE, A R.) STEM SAAM. HOEXTER, A R.)

BOSHOF, A R.)

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/1985/90.html>

CASE PAGE <https://chat.esheria.ai/case-law/south-africa/witbank-extension-properties-pty-ltd-v-venter-unknown-topic-asca-1985>

Prepared on 11 October 2026 · Esheria