

Saaknommer: 148/84

WHN

PHILIPPUS JOHANNES FOURIE N.O. 1ste Appellant

JACOBUS STEENKAMP 2e Appellant

/

en

STADSRAAD VAN POTGIETERSRUS Respondent

JOUBERT, AR.

IN DIE HOOGGEREGSHOF VAN SUID-AFRIKA

APPELAFDELING

In die saak tussen:

PHILIPPUS JOHANNES FOURIE N.O. 1ste Appellant

JACOBUS STEENKAMP 2e Appellant

en

STADSRAAD VAN POTGIETERSRUS Respondent

Coram : JOUBERT, TRENGOVE et HOEXTER ARR.

Verhoor : 2 September 1985

Gelewer: 16 September 1985

U I T S P R A A K

JOUBERT AR:

/Die

Die respondent (die „Stadsraad“) het in die Transvaalse Provinsiale Afdeling 'n aksie teen die appellante as verweerders ingestel vir die betaling van huurgeld ten bedrae van R9 726-45 plus moratore rente en koste. Die eerste appellant is die eksekuteur van wyle Philippus Johannes Fourie („Fourie“) wat oorlede is voordat die aksie ingestel is. Ek sal na die tweede appellant as „Steenkamp“ verwys. Die eis is gebaseer op 'n skriftelike huurkontrak wat die Stadsraad as verhuurder op 25 Maart 1977 met Fourie en Steenkamp as huurders ten aansien van kampe 1,2 en 5 teen huurgeld van R3 496-40 per jaar gesluit het. Die huurtermyn het op 1 April 1977

/n

n aanvang geneem vir 'n periode van 5 jaar. Die partye
 het volgens die voorverhoor-notule, gedateer 25 Oktober
 1983, ooreengekom dat die totale pro rata huurgeld vir
 kamp 5 die bedrag van R5 395-00 vir die volle huurtermyn
 beloop. Toe die verhoor op 27 Oktober 1983 n aanvang
 voor SPOELSTRA R neem, was die betaling van R5 395-00
 in geskil tussen die partye. Die verweerders het hul
 teeneis teen die Stadsraad teruggetrek. Op 10 Januarie
 1984 het SPOELSTRA R die volgende bevel uitgereik:

1. Eieser is geregtig op die bedrag wat ingevolge die bepaling van Reël 34(1) geregtelik inbetaal is op te neem.
2. Vonnis vir eiser in die bedrag van R5 390-00.

/3. Rente

3. Rente teen die koers van 11% per jaar op die bedrag van R9 726-45 vanaf 3 November 1980 tot datum van inbetaling en daarna op die bedrag van R5 395-00 tot datum van betaling.

4. Koste van geding.

Met verlof van SPOELSTRA R kom die verweerders as appellante in hoër beroep na hierdie Hof teen paragrawe 2,3 en 4 van sy bevel asook teen die geheel van sy uitspraak.

Klousule 3 van die skriftelike huurkontrak bepaal dat die verhuur voetstoots geskied. Volgens klousule 6 word die kampe verhuur „vir doeleindes van beweiding en die bewerking van lande ten opsigte van kamp nr. 1 - - - - -". In terme van klousule 12

/het

het die huurders onderneem om op die kampe sekere grensdrade aan te bring maar die redelike koste daaraan verbonde kon die huurders van die huurgeld aftrek aan= gesien die opgerigte grensdrade die eiendom van die Stadsraad by die verstryking van die huurtermyn sou bly. Die partye het die redelike koste vir die oprigting van die grensdrade in ag geneem by die be= rekening van die bedrag van R5 395-00.

Met die oog op die aard en strekking van die tersaaklike korrespondensie tussen die partye asook van die getuienis wat in die verhoorhof afgelê is, is dit wenslik om te wys op die huurders se verweer

/soos

soos gepleit in hul Verweerskrif. Die relevante

gedeelte van paragraaf 1 van hul Verweerskrif lees

soos volg:

- „(iii) Verweerders beweer verder dat dit 'n stilswyende bepaling en ook 'n geimpliseerde bepaling van die skrifte-
like huurkontrak was, dat Eiser niks sou doen of toelaat dat dit gedoen word op Eiser se eiendom, waardeur Verweerders se benutting van die verhuurde eiendom vir doeleindes van beweiding, belemmer of onmoontlik gemaak sou word nie;
- (iv) Strydig met gemelde bepaling van die huurkontrak en ter verbreking daarvan, het Eiser veroorsaak en/of toegelaat dat plastieksakke vanaf Eiser se vullis-
hoop neffensliggend aan 'n gedeelte van die verhuurde eiendom, naamlik Kamp nr. 5, op gemelde kamp waai;
- (v) Die plastieksakke word deur vee gevreet en veroorsaak die dood van 'n dier wat dit eet. Die teenwoordigheid van

gemelde plastieksakke belemmer dus die benutting van gemelde kamp vir weidingdoeleindes en maak gemelde kamp nutteloos en onbruikbaar vir weidingsdoeleindes.

- (vi) As gevolg van Eiser se kontrakbreuk voormeld het Eiser gebrekkig presteer en kon Verweerders gemelde kamp glad nie benut nie. Verweerders is gevolglik nie verplig om die ooreengekome huurgeld aan Eiser te betaal nie en Eiser is gevolglik slegs op 'n verminderde kontrakprys geregtig."

Die relevante gedeelte van die Nadere Besonderhede tot

paragraaf 1 van die Verweerskrif lees soos volg:

"- - - Eiser was te alle relevante tye in beheer van en/of verantwoordelik vir die vullis stortingsterrein vermeld. Eiser het te alle relevante tye vullis, wat insluit plastieksakke, gestort, alternatiewelik toegelaat dat sodanige vullis

/gestort

gestort word op gemelde vullishoop. Eiser het nagelaat om behoorlik beheer uit te oefen ten opsigte van die betrokke vullishoop deurdat Eiser in gebreke gebly het om die terrein effektief te omhein en/of 'n werknemer, alternatiewelik voldoende werknemers daar te plaas om toesig te hou en/of die vullis te verbrand, te bedek of te vernietig en/of te verhoed dat kinders die vullisbondels uitmekaar trek en/of te verhoed dat die plastieksakke op die gehuurde terrein gewaai word soos deur Verweerders beweer."

Dit blyk uit die uitspraak van die verhoorregter dat die partye se advokate betoë aangevoer het op 'n breër grondslag as die pleitstukke. Hy het dit nie nodig gevind om op hul betoë in te gaan nie. Sy benadering het hy soos volg geformuleer:

/„Dit

„Dit kom my voor dat daar 'n eenvoudige grondslag is waarop die saak beslis kan word. Hierdie grondslag berus op die feit dat die verweerders voordat hulle die kontrak onderteken het daarvan bewus was, na 'n inspeksie van die betrokke kamp, dat daar 'n probleem bestaan met betrekking tot plastiek wat van die ashoop af op die grond waai. Ondanks kennis van daardie feit het verweerders besluit om die huurkontrak wat die huur van hierdie kamp insluit aan te gaan. Waar 'n huurder onder daardie omstandighede huur, is hy nie geregtig op vermindering van huurgeld nie. Hierdie beginsel blyk, na my oordeel, duidelik van beslissings soos Sanders v Chaperon 1919 AD 191, Larkin v Jacobs 1929 T P D 693 en Orsmond v Van Heerden 1930 T P D 723."

Hierdie regsbeginsele waarop die verhoorregter gesteun

het, kan gebaseer word op die fundamentele beginsel

van die Romeins-Hollandse reg dat alle kontrakte deur

/bona

bona fides beheer word. Raadpleeg Wessels, Law
of Contract, 2e druk, band 1 para. 1976, 1996, Tuckers
Land & Development Corporation (Pty) Ltd v Hovis,
 1980 (1) SA 645 (A) op bl. 652 A, Mutual & Federal
Insurance Co Ltd v Oudshoorn Municipality, 1985(1)
 SA 419 (A) op bl 433 A. Die volgende blyk egter uit
 die uitspraak van die verhoorregter met betrekking tot
 die huurders se aansoek om verlof om te appelleer na
 hierdie Hof, nl.

„Die beslissing waarop ek my uitspraak
 gegrond het, was nie deur die advokate
 betoog voor uitspraak oorweeg is nie.”

Dit is baie jammer dat die verhoorregter nie die voordeel
 van betoë hieroor gehad het nie. Die verhoorregter

het ongelukkig ook nie die getuienis voldoende ontleed
nie. Ek sal aantoon dat daar in die onderhawige geval
nie 'n feitebasis is wat die toepassing die verhoorregter
se benadering ondersteun nie.

Dit was gemene saak dat die Stadsraad tenders
gevra het vir die huur van sy kampe. Fourie het ge=
tender vir kampe 1, 2 en 5. Volgens die onbetwiste
getuienis van Steenkamp het hy en Fourie, voordat laas=
genoemde namens hulle getender het, kamp 5 binnegeloop
om dit te inspekteer. Hulle het toe bemerk dat daar 'n
stortingsterrein vir vullis op munisipale grond aan=
grensend aan die suidelike grens van kamp 5 geleë is
wat laasgenoemde met plastieksakke besoedel deurdat

/die

die wind die plastieksakke oor die grensdraad na kamp 5 waai. Daar was geweldige besoedeling in die onmiddellike omtrek van die stortingsterrein wat al verder daarvandaan verminder het maar dit het bykans oor die hele oppervlakte van kamp 5 gestrek. As beesboer was hy bewus daarvan dat dit noodlottig vir 'n bees kon wees om plastiek te vreet. Die probleem was om dit betyds te diagnoseer nadat dit gevreet is en dan sou die koste van 'n veearts om die bees te red meer as helfte van die bees se waarde beloop. Die oggend van 25 Maart 1977 voordat die huurkontrak onderteken is, het hy en Fourie kamp 5 in geselskap van Hendricks,

/n

n beampste van die Stadsraad, geïnspekteer. Daar

was geen verandering in die mate van besoedeling sedert

die vorige inspeksie deur Fourie en hom nie. In sy

hoofgetuigenis wat nie weerlê is nie, het Steenkamp soos

volg getuig:

„Met die deurgaang van kamp 5 het die asgat ter sprake gekom en daar is aan mnr Hendricks die besoedeling met plastieksakke uitgewys. Ek het dan ook in die loop van die gesprek aan hom gevra of die munisipaliteit steeds gebruik gaan maak van die asgat en of kan ons die hekke sluit. Mnr Hendricks het aan ons genoem dat die munisipaliteit steeds die asgat gaan gebruik en dat die munisipaliteit sou toesien dat behoorlike beheer uitgeoefen sou word - - - ”.

Sy houding ten opsigte van die besoedeling het hy soos

volg uitgedruk :

/„So

„So u in u subjektiewe posisie het dit nie
as 'n onoorkomenlike probleem gesien nie ?
- - - Nee, as daar behoorlike beheer
uitgeoefen is het ek geen beswaar gehad
nie."

In kruisondervraging is aan hom gestel dat hy op daardie
stadium geweet het dat die stortingsterrein se asgate van
vullis deur een Swartman beheer word. Sy antwoord
hierop was soos volg:

„Nee. Ek het geen kennis gedra van die
bestaande beheermaatreëls op daardie
stadium nie. Ek het slegs aangedring
dat voordat ons kontrak sluit dat daar
'n onderneming gegee word dat hierdie asgate
behoorlik sal beheer word deur die muni=
sipaliteit."

Hy en Fourie het toe die huurkontrak gaan onderteken.

/Geen

Geen dergelike onderneming deur die Stadsraad is in
die huurkontrak opgeneem nie. Die huurders het daarna
die grenslyne gespan wat hulle in die huurkontrak
onderneem het om op te rig. Ek wil hier tussen hakies
daarop wys dat die grenslyn van kamp 5 wat hulle aldus
opgerig het nie die grensdraad tussen die stortingsterrein
en kamp 5 is nie. Die huurders het ook gepoog om met
h span arbeiders kamp 5 van plastieksakke skoon te maak
maar dit was h futiele taak. Die besoedeling het
onverpoos voortgeduur sodat die huurders nooit kamp 5
vir beweiding kon gebruik nie. Steenkamp het Fourie
afgevaardig om namens hulle die probleem van besoedeling

/met

met die Stadsraad op te neem. Die verhoorhof het bevind dat Fourie dit nie werklik uitgevoer het nie. 1979 was 'n baie droë jaar sodat weiding skaars en moeilik bekombaar was. Steenkamp het met Botha, 'n beampte van die Stadsraad, in verbinding getree oor die probleem van besoedeling. Op 19 Julie 1979 het Steenkamp en Fourie 'n brief aan die Stadsraad gerig wat soos volg lees:

"Geagte meneer

HUUR VAN DORPSKAMPE VIR WEIDING

Sedert 1 April 1977 word die weikampe nrs. 1, 2 & 5 van die Raad deur mnr. Phil Fourie en myself gehuur.

Ons het die nodige omheining gespan en benut sedertdien kampe nrs. 1 en 2. Ons is baie tevrede met die bystand en direkte hulp wat ons van die Raad en sy personeel ontvang het, en

/wil

wil derhalwe hiermee ons innige waardering uitspreek. Die weiding in kamp 5 kon egter nog nooit benut word sedert die aanvang van die kontrak nie en dit is hieroor dat ons graag u mening vra.

Ons het die kamp toegespan wat etlike honderde rande gekos het. Ons moes ten einde ons self te beskerm, die drade teen die plote herstel en in sekere gevalle tot drie nuwe drade span.

Ons het 'n span swart arbeiders gekry en die kamp vanaf die asgate begin skoonmaak van plastiese sakke. Hierdie operasie is egter die vierde dag gestaak, toe ons merk dat daar steeds plastiese materiaal, wat vir enige dier 'n stadige hongerdood beteken, uit die asgat in die veld inwaai.

Hierdie probleem is verskeie kere met die personeel in beheer, deur beide mnr. Fourie en myself bespreek. Die standpunt van die amptenare is blykbaar dat die munisipaliteit nie verantwoordelik is vir die besmetting van die veld met afval materiaal nie. Dit is aan ons gestel dat die verwydering van die vullis op tenderbasis

geskied en dat die kontrakteur vir die verbrand van vullis ens. verantwoordelik is.

Met my gesprek onlangs met u mnr. Botha het ek tot die gevolgtrekking gekom dat daar tot op datum steeds nie 'n tender aanvaar is in die verband nie.

Intussen bly dit steeds onmoontlik om kamp 5 te bewei en moes ek onlangs 1600 morg weiding van mnr. A. Pretorius huur, terwyl ek beskikbare weiding het, maar as gevolg van die plastiek probleem nie kan bewei nie.

Behalwe die draad wat gespan is, beloop die huurgeld net op kamp nr. 5 sedert die aanvang van die huurkontrak reeds R2 787,52. As in gedagte gehou word dat ek weiding moet byhuur teen R3 200,00 per jaar kan u self verstaan dat ek nie onnodige beswaar maak nie.

Ek het egter die volste vertroue dat my probleem u simpatieke aandag sal geniet en vertrou dat die nodige aanpassing in hierdie verband gedoen sal word.

Dienswillig

die uwe

(Get.) J. Steenkamp

/J.

J. STEENKAMP

(Get.) P. Fourie

P. FOURIE. "

Op 9 Augustus 1979 het mnr Mattheus, die stadsklerk van

die Stadsraad, soos volg geantwoord:

"Geagte mnr. Steenkamp

HUUR VAN DORPSGRONDE: WEIKAMPE

Ek verwys na u skrywe gedateer 16 Julie 1979 en deel u mee dat my Raad, weens 'n gebrek aan fondse en mannekrag, ongelukkig nie die probleme wat in weikamp nr. 5 ondervind word kon oplos deur die stortings- terrein te omhein nie.

Die betrokke stortingsterrein is egter weer eens aan 'n tenderaar wat vullis wil herwin, verhuur en sodra die ooreenkoms in die verband finaal gesluit is, sal die huurder 'n heining om die stortingsterrein moet oprig wat moet verhoed dat papiere en plastiek-sakke die omliggende gebied besoedel. Dit word derhalwe voorgestel dat die aangeleentheid agterweë gehou word tot die bovermelde

/ooreenkoms

ooreenkoms aangegaan is en indien u daarna nog probleme ondervind, is u welkom om weer die aangeleentheid met my Raad op te neem met die oog op 'n alternatiewe oplossing.

Die uwe

(Get.) ??

C.F.B. MATTHEUS

STADSKLERK."

Die getuienis van Mattheus wat vir die Stadsraad

getuig het, is nie van veel hulp wat die probleem van

besoedeling betref nie. In kruisondervraging het hy

verklaar dat die stortingsterrein indirek onder hom res=

sorteer het en hy kon nie aan die verhoorhof 'n verslag

gee hoe die vullis dag na dag op die stortingsterrein

hanteer is nie.

/Na

Na my mening het die verhoorregter tereg

op die getuienis die volgende bevinding gemaak:

„Dit was ook nie ernstig deur eiser aangevoer of bewys dat eerste verweerder se beskrywing van die besoedeling oordrewe is nie. Ook het eiser nie probeer aantoon dat die wyse waarop die stortingsterrein beheer en administrateur was daarop ingestel of daarop gerig was om besoedeling van aangrensende gronde soos kamp 5 te voorkom of te beperk nie. Die toedrag van sake wat by die aanvang van die huurkontrak bestaan het is toegelaat om voort te duur.”

Hierdie bevinding is nie deur die Stadsraad in hierdie Hof bevraagteken nie.

Na my mening blyk uit die aanvaarbare getuienis as 'n geheel o.a. die volgende:

1. Voordat die huurders die huurkontrak onderteken het,
was hulle bewus daarvan dat kamp 5 se weiding besoedel word deur plastieksakke wat noodlottige gevolge kon hê vir beeste wat dit vreet.

2. Voordat die huurders die huurkontrak onderteken het,
was hulle bewus daarvan dat die stortingssterrein van
die Stadsraad die bron van ^{die} besoedeling van kamp 5 se
weiding deur plastieksakke was en dat hierdie stortingssterrein geleë is op aangrensende grond van die
Stadsraad wat die stortingssterrein beheer en administreer.

3. Voordat die huurders die huurkontrak onderteken het,
het hulle bona fide geglo en vertrou dat die Stadsraad
sou toesien dat die stortingssterrein behoorlik beheer

/sou

sou word om die besoedeling te bekamp. Waar die toestand van besoedeling egter onverpoos voortgeduur het nadat die huurkontrak aangegaan is, het die huurders dan ook in hul brief, gedateer 16 Julie 1979, die probleem wat besoedeling skep pertinent onder die aandag van die Stadsraad vir 'n oplossing daarvan gebring. Weliswaar is hierdie brief in 'n vriendskaplike toon geskryf en nie in die trant van 'n eisbrief of dreigbrief nie maar sy strekking is baie duidelik om die aandag van die Stadsraad op die probleem van besoedeling van kamp 5 se weiding te vestig ten einde iets daaromtrent te doen sodat dit bekamp kan word.

Na my mening is dit duidelik uit die voorgaande dat vermelde feite nie in die onderhawige geval die „eenvoudige grondslag“ kon vorm vir die regs= beginsel aan die hand waarvan die verhoorregter die saak beslis het nie. Die huurders was wel bewus van die besoedeling toe hulle die huurkontrak onderteken het maar hulle het hul nooit daarby berus dat die besoedeling onverpoos moes voortduur nie. Hulle het ook nooit afstand gedoen van hul reg om teenoor die Stadsraad daarop aan te dring om die besoedeling te bekamp nie.

In die onderhawige geval kan die Stadsraad homself ook nie met welslae op die feit dat klousule 3 van die huurkontrak 'n voetstoots-bepaling bevat, beroep

/nie.

nie. Die bron van die besoedeling is nie op kamp 5 geleë nie. Dit is nie 'n gebrek van die verhuurde saak per se nie. Die bron van die besoedeling is op die stortingsterrein d.w.s. dit is geleë op grond van die Stadsraad wat aan kamp 5 grens en met behulp van die wind kamp 5 met plastieksakke besoedel. Ons het hier met 'n eksterne steurnis van die gebruik van kamp 5 vir beweiding te doen.

As verhuurder was die Stadsraad volgens die gemene reg verplig om gedurende die huurtermyn die ongesteurde gebruik (commodus usus) van kamp 5 aan die huurders te verleen vir die doel waarvoor dit volgens klousule 6 van die huurkontrak verhuur is nl. „vir

/doeleindes

doeleindes van beweiding". Raadpleeg de Groot 3.19.12;

Voet 19.2.14, Kersteman, Hollandsch Rechtsgeleert

Woordenboek s.v. Huur; Van der Linden 1.15.12, Van

der Keessel ad Gr. 3.19.12; Brunneman ad D19.2.15.1;

Pothier, Traité du Contrat de Louage § § 75,106,286 en

Poynton v Cran, 1910 AD 205 per INNES R. op bl. 221:

"Now, the Roman Dutch law (differing in this respect

from the law of England) imposes upon every lessor the

duty of placing and maintaining the leased premises in a

condition reasonably fit for the purpose for which they

are let (Van der Linden, 1.15.12; Grotius, 3.19.12;

Pothier, Contrat de Louage s.106 etc). The principle

is that the tenant is entitled to the due use of the

thing which he has leased, and he cannot enjoy that use

/unless

unless the property is delivered and maintained in
 a state of repair which is reasonable under the circum=
 stances." Die huurkontrak het nie hierdie gemeen=
 regtelike verpligting van die Stadsraad as verhuurder
 beperk of uitgesluit nie. In die lig van die voor=
 gaande is dit duidelik dat die Stadsraad as verhuurder
 hierdie gemeenregtelike verpligting nie teenoor die
 huurders nagekom het nie aangesien kamp 5 gedurende
 die hele huurtermyn glad nie vir beweiding gebruik kon
 word nie deurdat die Stadsraad op sy aangrensende grond
 nie behoorlike beheer en administrasie oor die
 stortingsterrein uitgeoefen het nie. Dit

/was

was steeds die Stadsraad se verantwoordelikheid om die besoedeling te bekamp maar die Stadsraad wou dit nie doen nie omdat dit nie geld daaraan wou spandeer nie, soos blyk uit die eerste paragraaf van die brief, gedateer 9 Augustus 1979.

Die bewyslas rus op die Stadsraad as verhuurder om aan te toon dat hy ongesteurde gebruik van kamp 5 vir beweiding aan die huurders verskaf het. Die Stadsraad het hom nie van hierdie bewyslas gekwyt nie soos uit die voorgaande blyk.

Dit volg dat die appèl met koste slaag.

/Paragrawe

Paragrafe 2,3 en 4 van die hof a quo se bevel word

vervang deur die volgende bevel:

„2: Absolusie van die instansie word
met koste verleen ten aansien van
eiser se eis.”

C. P. JOUBERT AR.

TRENGOVE AR)

HOEXTER AR)

Stem saam.