VRYSTAATSE HOË HOF, BLOEMFONTEIN

REPUBLIEK VAN SUID-AFRIKA

Saaknommer: 2976/2012

In die saak tussen:-

KAREN PIENAAR Eiseres

en

VUKILE PROPERTY FUND LTD Verweerder

CORAM: KRUGER, R

AANGEHOOR OP: 25 & 26 FEBRUARIE 2014

GELEWER OP: 6 MAART 2014

---

[1] Eiseres spreek verweerder aan vir skadevergoeding voortspruitende uit 'n insident toe sy in die Bloem Sentrum gegly en geval het op 3 Junie 2011. Die geskilpunte is by die aanvang van die verrigtinge geskei, en hierdie uitspraak handel net met die

aanspreeklikheid van verweerder, nie oor die kwantum nie. ‘n Bevel is ingevolge Reël 33(4) gemaak dat die hof net die geskilpunte bereg soos vervat in paragrawe 1 – 9 van die Besonderhede van Vordering en die Pleite daarop. Die insident op 3 Junie toe eiseres gegly en geval het word nie ontken nie. In paragraaf 6 van die Besonderhede van Vordering word beweer dat verweerder ‘n regsplig teenoor die publiek en eiseres gehad het om toe te sien dat geen gevaar situasie by die sentrum bestaan nie. Dis gemeensaak dat daar aanspreeklikheids-uitsluitingkennisgewings by die hoofingange van die sentrum is, maar dit is nie in geskil dat eiseres die sentrum via die Edgars winkel binnegekom het, en dat daar nie op die roete wat sy geloop het ‘n dergelike kennisgewingbord is nie. Voor getuienis gelei is het die hof en die regsverteenwoordigers ‘n inspeksie ter plaatse gaan hou waartydens die roete geloop is wat die eiseres die betrokke dag geloop het. Die bevindinge is deur my genotuleer in Bewysstuk “A”.

[2] Die gronde van verweerder se nalatigheid word uiteengesit in paragraaf 8 van die Besonderhede van Eis. Dit kom daarop neer dat sekere vloerteëls vervang is met teëls waarvan die samestelling verskil van die bestaande teëls, en dat die teëls nie behoorlik skoongehou is nie en daardeur gladder was as die ou teëls rondom hulle.

[3] Eiseres se saak is dat, by die toegang tot die roltrap is daar drie teëls vervang wat, as hulle vuil is, gladder is as die teëls rondom hulle, en sy het op daardie gladde teëls gegly en geval. Verweerder se saak is dat eiseres nie bewys het dat die teëls wat

sy beweer glad was, op die dag gladder was, of enigsins gladder is as die ander teëls nie, en dat eiseres nie bewys het dat verweerder sy regsplig versuim het om die vloer veilig te hou nie.

[4] Wat die getuienis betref, het eiseres getuig, sowel as Mnr Nel, ‘n argitek, oor die eienskappe en skoonmaak van die teëls, en Mnr Garlick oor die volume publiek wat die sentrum besoek. Namens verweerder het slegs Mev de Beer getuig, die sentrum bestuurder.

[5] Die eiseres het getuig dat sy aan die einde van Desember 2010 in Bloemfontein kom woon en werk het. Sy het gewerk te Haldonweg, dus nagenoeg 10 kilometer van die Bloem Sentrum af. Op 3 Junie het sy ‘n vervroegde etensuur geneem, ongeveer 11h00. Hulle is nie baie besig by haar werk op Vrydae nie, en haar baas het gesê dat sy eers 14h00 hoef terug te wees. Sy was voor daardie dag ongeveer twee keer in die Bloem Sentrum, en het die sentrum nie goed geken nie. Sy het in Charles straat parkeer, naby die Tweetoringkerk en toe via Floreatlaan by Edgars ingegaan. By Edgars het sy klere vir haar kinders gekoop, en gevra dat hulle ‘n broek vir haar uithou. Van daar is sy in die sentrum in, met trappe af, en om die draai weer met ander trappe op na Foschini om ‘n pakkie te gaan omruil. Sy het uit Foschini gestap in die rigting van die roltrap, op pad terug na Edgars om die broek te gaan haal wat vir haar uitgehou is. Dit was die eerste keer wat sy daardie roete geloop het, en sy wou kyk watter winkels daar is. In kruisondervraging het eiseres gesê sy was nie seker of sy tydens haar vorige besoek aan die sentrum by daardie roltrap af is nie. By die roltrap moes sy regs

draai. Sy het voor haar loop en kyk, nie na die vloer nie. Net toe sy draai om met die roltrap te kan afgaan, het sy gegly en geval, en op die vloer bly sit. ‘n Sekuriteitsbeampte het na haar gekom en die sentrumbestuurder, Mev De Beer, ontbied wat toe ook na haar gekom het, en haar ook gehelp het om haar skoen uit te trek.

[6] Daar is ‘n aantal verskille tussen die getuienis van eiseres en Mev De Beer. Die eerste betref die skoene wat eiseres aangehad het. Foto’s van die skoene wat eiseres beweer sy op die dag aangehad het verskyn in die Fotobundel, Bewysstuk “B” 1-4. Mev De Beer was ferm in haar getuienis dat eiseres nie daardie skoene aangehad het nie, maar skoene wat glad was onder, met ‘n hak van ongeveer 25 millimeter. Mev De Beer het gesê die skoen wat eiseres daardie dag aangehad het was baie verweer en sy kon sien dat eiseres daardie skoene baie gedra het. Eiseres was ewe ferm in haar getuienis dat sy die skoene aangehad het wat in die Fotobundel uitgebeeld word, wat geen hak het nie. ‘n Belangriker verskil tussen die twee is of eiseres haastig was, en of sy geloop of gehardloop het voor sy geval het. Eiseres sê sy was glad nie haastig nie, sy het baie tyd gehad, sy moes eers twee uur terug wees by die werk. Mev De Beer se getuienis is dat eiseres vir haar gesê het dat sy gehardloop het omdat sy ‘n vervroegde middagete geneem het, en reeds 15 minute laat was.

[7] Eiseres het Mnr Nel, ‘n argitek, as deskundige geroep. Hy het getuig dat die drie donkerder vervangende teëls in die area waar eiseres geval het, verskil van die ander teëls, en dat as daardie

vervangende teëls vuil is, is hulle gladder as die ander teëls. Dit skep volgens sy getuienis ‘n gevaarsituasie. Wat die vloer betref, is 99,9% van die teëls dieselfde, wat Mnr Nel beskryf het as die “Travatine” teël. Sekere teëls is vervang met ‘n tipe porselein teël wat geglasuur is. Dit voel grof maar as dit vuil word verloor dit sy anti-gly eienskappe. Die porselein teël word meer glyerig wanneer dit vuil is. Die Travatine teël het nie ‘n geglasuurde oppervlak nie. As mens beide tipe teëls op dieselfde manier skoonmaak sal die porselein teël gladder wees. Die gladheid van die vervangende porselein teëls word volgens Mnr Nel veroorsaak deur die aanpakking van stof. Die skoonmaak van die teëls skep die probleem.

[8] Mev De Beer het getuig dat sy twee tot drie keer per dag deur die sentrum stap, verskillende roetes op ongereelde tye om te kyk of die personeel hulle werk doen en of alles in orde is. Sy het nog nooit by die plek waar eiseres geval het enige probleme ondervind met die vloere of gegly nie. In die nege jaar wat sy al in die sentrum werk is hierdie die enigste voorval van iemand wat op daardie plek val waarvan sy bewus is.

[9] Mnr Fischer, namens eiseres, voer aan die daar breë gange in die sentrum is en verskeie toonvensters. Dit plaas ‘n regsplig op die verweerder om te verhoed dat die publiek beseer word as gevolg van die toestand van die sentrum. Indien verweerder versuim om die sentrum in ‘n veilige toestand te hou, is dit onregmatig. Die vraag is of die teëls ‘n gevaar skep. As eiseres geval het as gevolg van die toestand van die teëls, was verweerder nalatig. Verweerder was bewus van sy plig om die

vloere skoon te hou. Agt skoonmakers is bedags aan diens met poetsbesems. Snags is daar ses skoonmakers wat skoonmaak masjiene gebruik. Mev De Beer se getuienis was dat as gevolg van die volume mense wat die sentrum besoek (nagenoeg 700 000 per maand volgens Mnr Garlick) word die teëls vuil en word hulle gedurig skoongemaak.

[10] Mnr Fischer het die sentrumbestuurder, Mev De Beer gekritiseer omdat sy die blootleggingsverklaring namens verweerder gemaak het, terwyl sy vir JHI, ‘n ander maatskappy werk, wat die sentrum vir verweerder bestuur. Mnr Fischer sê dit is misleidend, en plaas ‘n vraagteken oor haar geloofwaardigheid. Sy ander kritiek teen haar is dat sy die verslag wat die sekuriteitsmaatskappy se werknemer oor die voorval opgestel het, wat kennelik verkeerd is, geteken het. Sy het getuig dat sy net na die boek kyk en sien of dit na dieselfde voorval verwys, sy lees dit nie noukeurig nie.

[11] Mnr Fisher het verwys na die beslissing van die volle hof van hierdie afdeling in **Badenhorst v Liberty Group Properties (Edms) Bpk**, saak A1/06, 7 Junie 2007. Dit het gegaan oor ‘n persoon wat in die Liberty Life winkelsentrum in Welkom geval het. Daar is twee tipes vloerteëls. Swart teëls (290mm x 100mm) is as inleg gebruik tussen elke 9 meter donker kleurige 290 x 290 mm teëls. Die getuienis was dat die donkerkleurige teëls ‘n redelike growwe oppervlakte het. Die swart teëls was so glad soos glas. Die argitek het getuig dat die donkerkleurige teëls ‘n gevoel van veiligheid skep, wat beteken dat die voetganger nie gladde teëls verwag nie. Daar was getuienis van iemand wat in die sentrum gewerk het, dat sy al dikwels op die swart teëls gegly

het. Daar was ook getuienis van iemand anders wat in die sentrum gewerk het, en wat nog nooit op die vloer gely het nie. Die hof bevind dat die feit dat daardie persoon nie op die vloer gegly het nie, op sigself nie veel beteken nie. Die feit dat daar nie klagtes van die publiek was oor die vloer oppervlakte beteken volgens die hof ook nie veel nie. Dit is nooit deur die verweerder in geskil geplaas dat die swart teëls glad is nie. Die hof kom tot die gevolgtrekking dat die gebruik van die swart teëls in die sentrum ‘n gevaarsituasie vir die publiek geskep het. Die verweerder moes redelikerwys voorsien dat lede van die publiek beseer kon word as gevolg van die gevaar van die gladde teëls. Geen voorsorgmaatreëls is getref nie, byvoorbeeld by wyse van waarskuwingsborde by die ingange van die sentrum nie.

[12] Mnr Reinders, vir verweerder, wys daarop dat in die **Liberty**-saak dit nie in geskil was dat daar gladde teëls was nie. In hierdie saak is dit nie eiseres se saak dat die teëls gladde teëls was nie. Haar saak is dat die teëls glad was omdat hulle nie behoorlik skoongemaak is nie. Geen skoonmaak deskundige is deur eiseres geroep nie. Die argitek Mnr Nel het 10 maande na die voorval sy nat vinger oor een van die vervangende teëls laat loop, en dit het stof opgetel. Daar is geen getuienis wat sou gebeur het as hy sy nat vinger oor een van die ander teëls getrek het nie.

[13] Mnr Reinders wys daarop dat die verweerder in hierdie saak die voorsorg geneem het om teen moontlike skade te waak deur dag en nag die vloere skoon te maak soos die feite ook was in **Brickhill v Cooper Sunset Trading 223 (Pty) Ltd t/a Retail Crossing Superspar** (2006/26230) [2012] ZAGPJHC 57 (23

Januarie 2012) par [34], waar ook bevind is dat dit moeilik is om te dink wat die verweerder meer kon doen om die vloere veilig te hou. Mnr Reinders verwys na die saak van **Camilleri v Old Mutual Investment Group Investments (Pty) Ltd**, Saak 16484/2007 (Wes-Kaap, 13 Desember 2011) waar die toets vir aanspreeklikheid weens nalatigheid soos vervat in **Kruger v Coetzee** 1966 (2) SA 428 (A) te 432E-G uiteengesit en toegepas word. In paragraaf [9] van daardie uitspraak sê die hof dat die eiser moet bewys wat die gly en val op die betrokke dag veroorsaak het. In die onderhawige geval het die argitek Mnr Nel eers 10 maande na die voorval die teël getoets. In die **Camilleri**-saak haal die hof ook aan uit ‘n ander beslissing wat daarop wys dat die blote feit dat die eiseres gegly en geval het nie nalatigheid aan die kant van verweerder bewys nie. Mnr Reinders sê dat in hierdie geval is daar geen getuienis voor die hof oor die toestand van die vloer op die dag van die voorval nie. Mnr Reinders wys daarop dat Mnr Nel sê dat daar niks verkeerd was met die teël nie. Hy blameer die val op minderwaardige onderhoud (dus skoonmaak) van die teël. Maar Mnr Nel gee toe dat hy nie ‘n kundige oor skoonmaak is nie. Sy gevolgtrekking is nie gebaseer op wetenskaplike toetse nie. Hy het eenvoudig sy vinger natgelek en oor die teël getrek, 10 maande na die voorval.

BEVINDINGE

[14] Op die waarskynlikhede het eiseres gehardloop, of ten minste gedrafstap, want sy was laat en haastig, met die gladde skoene aan wat Mev De Beer beskryf het. Mev De Beer kon nie geweet het dat eiseres ‘n vervroegde etenspouse geneem het as eiseres dit nie vir haar gesê het nie. Sy het self die skoen van eiseres se

voet afgehaal op eiseres se versoek op die toneel. Die feit dat Mev De Beer haarself verkeerd beskryf het in die verweerder se blootleggingsverklaring tel na my mening nie teen haar nie. Daardie dokument is deur die verweerder se prokureur opgestel en vir haar vir ondertekening gegee. Ek verkies Mev De Beer se getuienis bo eiseres s'n.

[15] Die getuienis van Mnr Nel is nie bevredigend nie. Hy het nie 'n wetenskaplike toets op die teël gedoen nie. Daar is geen getuienis oor hoeveel stof die ander ou teëls vergader het, of presies hoe glad hulle sou wees nie. Mnr Nel is nie 'n deskundige oor skoonmaak nie. Mev De Beer getuig dat die skoonmaak-maatskappy reeds vanaf 2008 skoonmaakdienste verrig, sonder probleem. Volgens die inskrywings in die sekuriteitsregister was daar nooit tevore 'n val op die plek waar eiseres geval het nie. Die area rondom die roltrap is 'n hoë volume area volgens Mnr Nel.

[16] Na my mening was dit nie vir verweerder nodig om meer te doen as wat hy gedoen het nie. Die eiseres het nie daarin geslaag om te bewys dat verweerder versuim het om sy regsplig na te kom om sy perseel voldoende te beveilig nie.

[17] **BEVEL**

Absolusie van die instansie met koste.

____

A. KRUGER, R

Namens eiseres:	Adv. P.U. Fischer SC In opdrag van: Honey Prokureurs BLOEMFONTEIN
Namens verweerder:	Adv. S. J. Reinders In opdrag van: McIntyre & Van der Post BLOEMFONTEIN

/sp