VRYSTAATSE HOË HOF, BLOEMFONTEIN
REPUBLIEK VAN SUID-AFRIKA

Saak Nr.: 5301/2011

In die saak tussen:

JEAN PIERRE SNIJDERS Applikant

en

DANIE GOOSEN Respondent

UITSPRAAK: CLAASEN, WND R

AANGEHOOR OP: 1 MAART 2012

GELEWER OP: 8 MAART 2012

---

[1] Hierdie is 'n spolie aansoek waarkragtens applikant die respondent versoek om die vry en ongestoorde besit en gebruik van 'n pad oor die plaas Bergplaats, na die plaas Houthoek, te herstel, *ante* omnia. Beide plase is in die Memel distrik geleë. Die respondent boer en woon op die plaas Bergplaats. Op die plaas Houthoek word 'n boerdery deur 'n vennootskap beoefen waarvan die applikant een van die vennote is. Die ander vennoot is sy broer, wat die geregistreerde eienaar van die plaas is. Die broer se seun Tristan woon op Houthoek en 'n gedeelte van Houthoek

word verder aan ‘n De Jager verhuur wat landerye aldaar bewerk. Die twee plase is aangrensend.

[2] Beide partye het kaarte aangeheg. Die kaart van die respondent toon egter duideliker die ou roete, asook die gewysigde roete aan. Dit is aangeheg aan “Aanhangsel DP6”.

[3] Beide planne toon dat die pad oorspronklik redelik reguit geloop het, voor die huis van respondent verby en dan langs naasliggende lande op Bergplaas vir ongeveer 1km.

[4] Dit is respondent se saak dat respondent, om goeie boerdery praktyke toe te pas, op die landerye, wat naasliggend aan die pad geleë is, gedurende Maart 2011 kontoerlyne uitgelê het. Die kontoerlyne het oor die pad beweeg en moes hierdie pad verlê word. Vier stootskrapers is gebruik om die kontoerwalle te stoot en is die pad verlê en moet gebruikers van die pad op die kontoerwalle beweeg. Die lande is in Junie 2011 geploeg. Die verlegde pad volg nou die kontoerwalle. Soos uit die Google foto blyk draai die verlegde pad links op ‘n

kontoerwal, wat links van die oorspronklike pad geleë was, draai dan skerp regs om ‘n ander kontoerwal te volg, oor verdere twee kontoerwalle en dan weer skerp links op die derde kontoerwal, tot waar hierdie kontoerwal weer by die ou pad aansluit.

[5] Die lengte van die totale verlegging van die pad is nie bekend nie maar is die afstand wat die pad verleng is, weens die afwyking daarvan, met amper 200 meter. Waar dit oorspronklik 1 000 meter was, is dit dan nou ongeveer 1 200 meter. Dit is verder gemeensaak dat wanneer nat toestande onstaan gly voertuie vanaf die kontoerwal en land dan in die lande waar gras gesaai is en val dit aldaar vas.

[6] Die applikant bekla hom verder oor twee slote. Die eerste sloot is ongeveer Junie 2011 oor die pad gegrawe wat naby die respondent se huis geleë is. Die respondent verduidelik dat die sloot tydig nodig was om ‘n fontein droog te lê. Verkeer moes vir ‘n rukkie deur die veld ry om die sloot te vermy. Hierdie sloot was klaarblyklik verbandhoudend met die dam. Die pad beweeg nou oor

hierdie damwal, minstens sedert 10 Oktober 2011.

[7] Die tweede sloot is oor dieselfde pad, ongeveer 11 September 2011 gegrawe. Dit is op respondent se plaas, net voor die pad na Houthoek deurgaan. Die sloot is duidelik met 'n meganiese voertuig gegrawe en is die pype wat as dreineringspype onder die pad gelê was, opgegrawe en dam die water nou, soos op die foto, regs van die opgegrawe pad op. Die fotos toon duidelike motorspore soos hulle oor hierdie nat gedeelte, langs die sloot wat gegrawe is, verby beweeg om weer later op die pad aan te sluit. Die applikant beweer dat respondent of sy werkers hierdie sloot gegrawe het. Die respondent ontken dat hy of sy werkers hierdie tweede sloot gegrawe het. Hy weet nie wie of wanneer dit gedoen is nie. Dit is nie 'n gedeelte van die pad wat hy gebruik nie omdat dit by Houthoek se grens is. Dit is 'n reusagtige sloot wat met 'n meganiese voertuig gemaak is. Voertuie moet om die sloot, deur die veld ry om weer by die pad aan te sluit. Volgens respondent kan hierdie sloot met 'n paar arbeiders herstel word. Net applikant en hul werkers gebruik hierdie deel van die pad. As respondent dit gebruik het, volgens respondent, sou hy

dit self herstel het. Die respondent se ontkenning dat hy die tweede sloot gegrawe het, is die enigste wesentlike feitlike dispuut. Respondent woon permanent op Bergplaats en is hierdie sloot nie ver van respondent se woonhuis, gegrawe gewees nie. Dit is, soos vermeld, met 'n meganiese voertuig gegrawe wat sekerlik erg sou geraas het en is dit nie minder as 'n 1km van respondent se woonhuis geleë nie. Hy bevestig dat hy kan sien wat op die pad gebeur en dat hy bedags baie oor Bergplaats rondbeweeg en die verskillende voertuie wat die betrokke pad gebruik waarneem. Dit is nie duidelik of respondent se werkers ook op die plaas woon nie. Sy blote ontkenning word nie deur enige gronde gestaaf nie. Hierdie feite dispuut word nie deur Mnr Du Preez in sy hoofde behandel nie. Die ontkenning deur respondent van wie en wanneer die sloot gegrawe is, word ook nie verder gevoer deur vermelding dat hierdie sloot nog gladnie deur hom waargeneem is totdat dit nou onder sy aandag gebring is nie. Mnr Du Preez het daarom sy argument hoofsaaklik gegrond op die vraag of bewys is dat applikant, vir doeleindes van spolie, in sy besit versteur is. Die pad wat daar bestaan het, is slegs verlê en word nog steeds

gebruik. Dat daar derhalwe geen wesentlike versteuring bestaan nie. Dit is 'n plaaspad wat maar in alle gevalle, wanneer dit erg reën moeilik is om te gebruik en persone selfs kan vasval. Die uitgrawing van hierdie massiewe sloot is egter seer sekerlik wesenlik en sou dit 'n voldoende besitsversteuring wees vir enige padgebruiker. Mnr Du Preez argumenteer dat 'n persoon wel nog steeds die pad kan gebruik deur nou 'n ompad deur die veld te volg, hetsy deur 'n papnat gedeelte daarvan, omdat hierdie gedeelte vleiland is, en die pype onder die pad uitgegrawe is, ten spyt.

[8] Ek het groot simpatie met respondent oor wie se eiendom hierdie stukkie pad beweeg. Sy ongelukkigheid word weerspieël in sy bewerings dat daar 'n alternatiewe toegangspad is wat slegs 1km langer is; dat die applikante niks aan die verspoelings aan die pad wat oor Bergplaats loop, verrig nie; hulle gebruik die Bergplaats pad omdat dit deur die respondent in stand gehou word; die applikant versuim om enige bydrae tot die instandhouding te doen; daar is geen reg van weg oor Bergplaats geregistreer nie; daar is geen hofbevel wat iemand die reg verleen om oor

Bergplaats te ry nie; die eienaar van Bergplaats het niemand toestemming verleen om oor Bergplaats te ry nie; daar is geen regmatige gebruikers van die pad behalwe die inwoners, werkers of besoekers van Bergplaats; daar is geen ooreenkoms met applikant dat hulle die pad kan gebruik nie of dat respondent dit tot hulle voordeel in stand moet hou nie; applikant versuim om te sê wanneer het hierdie reg om die pad te gebruik ontstaan en waaruit dit voortspruit; hy het hulle al gevra om te help met die instandhouding want hulle ry die pad stukkend; hierdie versoeke val op dowe ore; dat dit beter sal wees dat hulle hof toe gaan sodat ‘n Regter ‘n beslissing oor die pad kan maak. Al hierdie bewerings ondersteun die mening dat respondent geensins geneë is dat applikant die pad gebruik nie. Die tweede sloot is, soos die eerste sloot, meganies oor die pad gegrawe, dit kan net applikant of respondent wees wat die sloot gegrawe het. Ek bevind dat respondent se blote ontkenning net te ver gesog in hierdie omstandighede is, om korrek te wees.

[9] Die feit dat die alternatiewe pad nog bruikbaar is, bo-oor die nuwe kontoerwalle beweeg, dan om die sloot wat in die

pad gegrawe is, deur die veld beweeg kan word, dit net 200 meter langer is, doen myns insiens nie afbreek aan die feitlike vraag of daar versteuring van applikant se besit van die pad was nie. Volkome besitsversteuring is nie nodig nie. Natuurlik moet dit meer as 'n nietige versteuring daarstel. Mnr Du Preez het na die saak van **VAN ROOYEN EN 'N ANDER v BURGER** 1960 (4) SA 356 (O) op 364 verwys dat daar minstens aansienlike inbreuk op die regte van besit van 'n besitter moet wees voor die mandament van spolie aanwending sal vind.

[10] Ek meen dat die huidige feite wel voldoende ernstige inbreukmaking daarstel. Ons reg beskerm die feitlike toestand van besit. Die remedie vir besitsversteuring is 'n mandament van spolie en slegs waar inmening bloot dreigend is word 'n interdik teen inmenging verleen. In **NIENABER v STUCKEY** 1946 (AD) 1049 het 'n persoon die hek oor 'n pad gesluit. Die blote sluiting van die hek was voldoende ontneming van die appellant se toegang wat hy deur die hek tot die plaas gehad het, hoewel daar nogtans 'n ander hek was waardeur die appellant die plaas kon betree, na die beweerde spolie. Regter Greenberg het

op bladsy 1059 die volgende gesê:

> "It was also contended on respondent's behalf that inasmuch as there was another gate which would give appellant access to the land the closing of the one gate did not deprive him of possession... But I do not think that this point need be pursued as it is clear that the appellant was in possession of the right of access through <u>this gate</u> of which he has been deprived, and the remedy is therefore available." (eie onderstreping)

Die appèlhof, op dieselfde bladsy, behandel ook die argument dat die aksie nie net beskikbaar is wanneer daar "deprevation" van besit was nie maar ook "disturbance" van besit en die hof se konklusie is dat:

> "...seem to connote anything which touches or affects or disturbs the possession and not to require complete deprivation."

Ek is oortuig dat enige aansoek om spolie, egter altyd onderhewig sal wees aan die algemene beginsel van ons reg wat uitdrukking vind in die *adagium de minimis non curat lex*.

[11] Deur die verskaffing van 'n alternatiewe roete is die applikant die besit van die betrokke pad se gebruik, soos wat dit was, hom ontneem. Spolie se oogmerk is om juis die betrokke besit, soos dit was, te herstel want die grondslag van spolie is juis om te verhoed dat mense direk die reg in hulle eie hande neem waar ander mense se besit ter sprake is. Ek is van oordeel dat in die betrokke feite van hierdie saak hoe ongelukkig dit ook vir die respondent is, is daar wel voldoende ernstige inbreukmaking op die besit en gebruik van die pad plaasgevind het.

[12] Ek herhaal my simpatie met die respondent, wat soos wat dit 'n goeie boer betaam, sy lande met kontoere ontwerp en, uitgeslote die tweede sloot, hy van mening was dat hy bloot die pad rederlikerwys kan verlê en dit nog steeds vir gebruik deur persone beskikbaar stel volgens hom niks verkeerd gedoen het en dat hy dit kon doen sonder om die applikant te ken of 'n ooreenkoms tot hierdie verlegging van die pad toe te stem.

[13] As 'n persoon na die kaarte kyk skyn dit of daar met gerief 'n moontlike alternatiewe roete oor die gedeelte, voor die

verlegging, ooreengekom kan word sonder dat dit deur die lande van respondent hoef te beweeg. Maar, kortom, behoort respondent nie die reg in eie hande te geneem het nie en behoort 'n hof oor die meriete van 'n verskuiwing of sluiting te besluit, indien die partye nie tot 'n ooreenkoms kan kom nie. Dit lê tans nie binne my bevoegdhede om daaroor te besluit nie. Die mandament van spolie is 'n robuuste remedie, meriete speel tans geen rol asook nie die belang of gerief van die partye en gaan my bevel waarskynlik onbillik teenoor die respondent werk. Hy moes egter, voordat hy die reg in eie hande geneem het, regsadvies ingewin en gevolg daaraan gegee het.

[14] In die vooropstelling maak ek die volgende bevel:

14.1 Dat respondent gelas en beveel word om onmiddellik die applikant en vorige gebruikers van die pad oor Bergplaats na Houthoek se vrye en ongestoorde gebruik van die pad te herstel, die pad oop te maak, die slote daaroor gegrawe toe te maak en die pad te herstel tot die toestand waarin dit was onmiddellik voordat die pad beskadig en verlê is.

14.2 Dat respondent gelas word om die koste van die

applikant te betaal.

J. Y. CLAASEN, WND R

Namens die applikant:	Adv. P J T de Wet In opdrag van: Symington & De Kok BLOEMFONTEIN
Namens die Respondent:	Mnr. D B du Preez SC In opdrag van: Naudes BLOEMFONTEIN

/EB