VRYSTAATSE HOË HOF, BLOEMFONTEIN
REPUBLIEK VAN SUID-AFRIKA

Saak Nr.: 2716/2007

In die saak tussen:

S JANSE VAN VUUREN	Eiseres
en	
P. A. KALIL N.O.	Eerste Verweerder
R. P. KALIL N.O.	Tweede Verweerder
B.O. TRULUCK N.O.	Derde Verweerder
MTHEMBU VAN VUUREN	Vierde Verweerder

UITSPRAAK: CLAASEN, WND R

AANGEHOOR OP: 26, 27 & 29 OKTOBER 2010

GELEWER OP:

---

[1] Eiseres het 'n deliktuele vordering ingestel teen eerste, tweede en derde verweerders in hul hoedanighede as trustees van die Paul Kalil Trust, welke trust die eienaar is van die eiendom en gebou bekend as die Belvangebou, Zastronstraat 63, Bloemfontein.

[2] Eieseres is 'n werknemer van die prokureursfirma Mthembu & Van Vuuren Ingekorporeer, welke firma

sekere vloere en gedeeltes van die Belvangebou by die trust gehuur het. Die betrokke trappe waaroor hierdie saak handel was nie deel van die huursaak nie maar tot beskikking van die huurders.

[2] Op of omtrent 26 April 2005 het eiseres die trappe, wat na die toilette lei gebruik alwaar sy vanaf die boonste gedeelte van die trappe tot onder geval het en ernstige beserings opgedoen het.

[3] Uit die Reël 37 samesprekings is ooreenkom dat die hof versoek sal word om ‘n skeiding van geskilpunte te gelas in terme van Reël 33(4) en dat die hof net die geskilpunte soos vervat in paragrawe 6, 7 en 8 van die besonderhede van vordering, tesame met paragrawe 5, 6 en 7 van die verweerskrif, bereg. So ‘n bevel is verleen. In die Reël 37 notule is notuleer dat die vernaamste geskilpunte vir beregting tussen die eiseres en die verweerders is die kwessie van nalatigheid van verweerders asook die beweerde regsplig en omvang daarvan en die bydraende nalatigheid, al dan nie van die eiseres.

[4] Paragraaf 6, 7 en 8 van die besonderhede van vordering lees soos volg:

"6.

Op of omtrent 26 April 2005 en te die voormelde Belvan gebou het eiseres gegly en geval (hierna genoem "die voorval") op 'n stel trappe in die betrokke gebou.

7.

Die feit dat eiseres gegly en geval het was die regstreekste gevolg van die nalatigheid van die verweerders in hul amptelike hoedanighede as trustees van die Kalil trust wat die eienaar van die Belvan gebou was en was hul nalatig in een of meer of almal van die volgende opsigte:

7.1 Deurdat hulle versuim en/of nagelaat het om die stel trappe te beveilig vir persone wat die trappe gebruik het by wyse van 'n handreëling; terwyl die redelikerwys voorsienbaar was dat sodanige persone kon val as hulle nie die ondersteuning van 'n handreëling het nie.

7.2 Deurdat hulle versuim en/of nagelaat het om die stel trappe enigsins of na behore te verlig sodat persone wat die trappe gebruik behoorlik kon sien waar hulle loop; terwyl dit redelikerwys voorsienbaar was dat sodanige persone kon val omdat dit te donker was om te sien waar hulle loop.

7.3 Deurdat hulle versuim en/of nagelaat het om die

oppervlakte van die enigsins of na behore by wyse van konstruksie of andersins glyvry te maak; terwyl dit redelikerwys voorsienbaar was dat persone wat die trappe gebruik kon gly en val as dit nie gedoen word nie.

7.4 Deurdat hulle versuim en/of nagelaat het om by wyse van 'n konstruksie die helling van die trappe te verander en te verminder; terwyl dit redelikerwys voorsienbaar was dat persone kon gly en val as dit nie gedoen word nie en wel vanweë die opsigtelike gevaarlike styl helling van die trappe.

7.5 Deurdat hulle versuim en/of nagelaat het om in die algemeen 'n veilige loopoppervlakte daar te stel in die gebou.

7.6 Deur in al die omstandighede te versuim en na te laat om persone wat die stel trappe gebruik te waarsku teen die gevaar van gly en val op die trappe by wyse van waarskuwingsborde of anderins.

7.7 Deurdat hulle in al die omstandighede versuim en/of nagelaat het om persone te verbied om die stel trappe te gebruik.

7.8 Deurdat hulle en/of nagelaat het om ten spyte van verskeie versoeke en aanmanings daartoe voor te voorval, die trappe te beveilig.

8.1 Te alle relevante tye hiertoe en meer spesifiek op 26 April 2005 het verweerders in hul amptelike hoedanighede as trustees van die Kalil Trust, wat die eienaar van die Belvan gebou is, 'n regsplig gehad om nie nalatig op te tree teenoor persone wat die trappe in die gebou gebruik, nie.

8.2 Verweerders het egter in hul voormelde amptelike hoedanighede die vermelde regsplig teenoor eiseres nalatiglik verbreek in een of meer of almal van die opsigte soos uiteengesit in paragraaf 7, supra."

[5] Paragraaf 5, 6 en 7 van die verweerskrif lees soos volg:

"5.

AD PARAGRAAF 6 DAARVAN:

Verweerders dra nie kennis van die beweringe hierin vervat nie, kan dit nie erken nie, ontken dit en plaas eiseres tot die bewys daarvan.

6.

AD PARAGRAAF 7 DAARVAN:

6.1 Dit word ontken.

6.2 Alternatiewelik, en vir indien die Agbare Hof sou bevind dat verweerders in enige opsig nalatig was (welke steeds ontken word), dan en in daardie geval pleit

verweerders verder soos volg:

6.2.1 dat sodanige nalatigheid nie oorsaaklik was toe beweerde gly en val of tot die beweerder beserings en/of skade nie;

6.2.2 dat Eiseres bydraend nalatig was (en welke bydraende nalatigheid oorsaaklik was tot die beweerde gly en val) en wel in die volgende opsigte, naamlik:

6.2.2.1 deur die trappe te gebruik en/of te betree welwetene van die beweerde gevaar (soos beweer in **paragrawe 7.1 tot 7.8** van die besonderhede van vordering) wat dit inhou en/of kan behels;

6.2.2.2 deur nie 'n behoorlik uitkyk te hou nie;

6.2.2.3 deur nie te kyk waar sy trap en/of versigtigheid met die aanwending van die trappe aan die dag te lê nie;

6.2.2.4 deur, desnieteenstaande dat sy reeds 'n geruime tyd in die gebou werksaam was en die trappe gebruik, nie toe te sien en/of te let daarop dat die nodige en/of redelike versigtigheid aangewend word in die gebruik daarvan nie;

6.2.2.5 deur nie haar werkgewer te wys op die

beweerde gevare (soos beweer in **paragrawe 7.1 tot 7.8** van die besonderhede van vordering) en aan te dring op die uit die weg ruim daarvan nie;

6.2.2.6 deur nie die Verweerder te wys op die beweerde gevare (soos beweer in **paragrawe 7.1 tot 7.8** van die besonderhede van vordering) en aan te dring op die uit die weg ruim daarvan nie;

6.2.2.7 deur enigsins die trappe te gebruik.

7.

AD PARAGRAWE 8 DAARVAN:

Dit word ontken en Eiseres tot die bewys daarvan gestel.

[6] Toe advokaat Pohl, wat namens eiseres opgetree het, met sy saak wou begin het advokaat Greyling aangedui dat hy nou al sy beswaar wil notuleer teen die moontlike getuienis wat betrekking sal hê op feite vervat in die deskundige kennisgewing, van Van Zyl. Dat volgens die deskundige kennisgewing is daar die duidelike aanduiding dat getuienis gelewer gaan word oor beweerde

nalatigheidsgronde wat nie in eiseres se besonderhede van vordering voorkom nie. Wat deur advokaat Greyling uitgewys is is die volgende soos in die deskundige kennisgewing in terme van Reël 36(9)(b), van die deskundige Van Zyl, vervat in:

a) Eerstens dat hy die betrokke stel trappe gemeet het met 'n maatband en dat hy ook 'n tekening daarvan gemaak en sekere fotos geneem het.

b) Dat hy van oordeel is dat die trappe 'n veiligheidsrisiko daarstel en nie voldoen aan sekere bouregulasies nie in die besonder:

   (i) dat enige gebou wat ontwerp en gebou word moet voldoen aan die bepalings van die sogenaamde "National Building Regulations SABS O400/199O"; en

   (ii) dat die betrokke stel trappe nie aan die bouregulasies voldoen nie omdat die trapstukke/trapwydtes van hierdie trappe wissel tussen 215mm en 230mm. In terme van Regulasie NN2.4 is dit 'n vereiste dat die trapstukke/trapwydtes van sodanige trappe egter

nie minder as 250mm moet wees nie. Hy sal getuig dat hierdie trappe nie voldoen aan hierdie bouregulasies nie.

iii) Wat die stygstukke ("rises") aan betref, verskil die onderhawige stel trappe tussen 190mm en 230mm en is die meeste daarvan ongeveer 220mm. In terme van Regulasie MM2.3 is die vereiste dat die verskil in die stygstukke van sodanige trappe nie 200mm mag oorskry nie en voldoen hierdie betrokke stel trappe nie in hierdie opsig, aan die bouregulasies nie.

iv) Die betrokke stel trappe verskil ook wat trapstukke/trapwydtes in die stygstukke aanbetref tussen 30mm wat die trapstukke/trapwydtes aanbetref en 50mm wat die stygstukke aanbetref. In terme van Bouregulasies MM2.5 word 'n verskil in die trapstukke/trapwydtes en die stygstukke van hoogstens 6mm toegelaat en voldoen hierdie trappe nie aan die Bouregulasies wat hierdie aspek betref nie.

v) Dat die stel trappe nie toegerus was, tydens die voorval, met 'n handreëling en dat Bouregulasie

MM3(c)(i) met enige stel trappe wat minder as 1.1 meter wyd is, soos die onderhawige, egter toegerus wees met 'n handreëling aan ten minste een kant. Indien dit so was dat hierdie betrukke stel trappe tydens die voorval nie toegerus was met 'n handreëling nie het die stel trappe ook in hierdie verband nie aan die betrokke bouregulasies voldoen nie.

[7] Argumente was voorgelê deur die advokate en beide was dit eens dat hulle eerstens 'n bevinding verlang alvorens enige getuienis verder aangebied word. Ek het gereël dat getuienis die nalatigheidsgronde sal uitbrei met betrekking tot bouregulasies wat betrekking het op paragraaf 4.3.1, 4.3.2 en 4.3.3 van Mnr Van Zyl se deskundige kennisgewing. Wat die kennisgewing betreffende die handreëling betref het ek gereël dat dit voldoende in die pleitstukke vervat is. Indien eiseres derhalwe wou steun op die feite in 4.3.1, 4.3.2 en 4.3.3 van die deskundige Van Zyl se verslag sal die besonderhede van vordering gewysig moet word. Daarna het Advokaat Pohl met eiseres se saak ongewysig voortgegaan en eiseres

geroep.

[8] Eiseres het getuig dat die trappe uit tussen 11 en 13 stel trappe bestaan. Die stel trappe is verder identifiseer uit fotobundel A2. Die gebou het voorheen aan Nevan Trust behoort waarvan sy ‘n trustee was en is dit ongeveer 2002 aan die verweerder Trust verkoop. Dit is in dispuut of daar voor die verkoping van ‘n alternatiewe roete gebruik gemaak is om die toilette te bereik. Gemeensaak is dat hierdie trappe, sedert 2002, die enigste roete na die toilette was.

[9] Die eiseres getuig sy by die tweede stel trap van bo-af haar voet skuins geplaas het en het sy geswik. Haar enkel het net gevou, meegegee of geswik. Daar was geen plek of reëling om aan vas te hou nie en het sy die trappe afgestort. Sy het haar voorkop oopgesny, linkerarm vergruis, knieë beseer en haar hele liggaam was vol bloukolle.

[10] Onmiddellik na die voorval het die verweerder ‘n trapreëling installeer, asook by die ander trappe in die

gebou en is daar rubberstukke met skuurpapier effek in die lengte op elke trap aangebring. Beligting is aangebring wat voorheen afwesig was.

[11] Die eiseres getuig dat die opgaan met die trappe nie so ‘n probleem is nie. Met die afgaan het sy altyd met haar rug teen die muur gestut of met beide haar hande teen die muur gestut. Met die swik het sy geval omdat daar geen handreëling of plek was om aan vas te hou nie.

[12] Die lig wat die traparea moes belig was buite werking en het net los drade by die ligopening uitgehang. Die venster langs die trap grens en kyk teen ‘n beton afdak vas wat ontrent geen lig inlaat nie. Volgens die eiseres en die fotos wat ingehandig is, is hierdie trappe redelik steil en in redelike donkerte gehul. In die afwesigheid van sonlig is dit pikdonker. Die verligting of afwesigheid daarvan het egter geen rol by eiseres se val gespeel nie. So ook die bewerings van nalatigheid dat verweerders versuim het om die trappe gly vry te maak.

[13] Volgens eiseres het sy self besef dat die trappe gevaarlik

is. Sy het gereeld in haar hoedanigheid as kantoorbestuurder, vir Mnr Bredenkamp, synde die persoon wat gekontak kan word namens verweerders, geskakel en spesifiek die installering van die handreëling versoek. Hy is ook geskakel oor ‘n verskeidenheid van ander probleme wat die woonstelgedeelte van die gebou se inwoners veroorsaak het deurdat hulle op die prokureursfirma se parkeerplekke parkeer. Daar was beloftes maar geen aksie om die trapreëling op te sit nie.

[14] In kruisverhoor bevestig eiseres dat dit die eerste voorval is waar iemand beseer is. Sy was bewus van ‘n dame wat by die onderkant van die trap gegly het maar haar dogter het haar by die trappe ondersteun en die dogter se stut het haar val voorkom.

[15] Dit word gestel dat die verweerders onmiddellik na die voorval die handreëling aangebring het want toe het die behoefte vir ‘n handreëling vir die eerste keer tot verweerders se kennis gekom.

[16] Eiseres getuig dat Mnr Paul Kalil en sy argitekte op

hierdie perseel was nadat verweerders die gebou gekoop het en hulle die boonste verdiepings vanaf kantore na wooneenhede omskep het. Dat hulle hierdie trappe moes gesien het.

[17] Dit is aan eiseres gestel dat sy nie vir Mnr Bredenkamp oor die handreëling en die gevaar by die trappe gekontak het nie of dat Bredenkamp dit teenoor Mnr Paul Kalil, wie die oorhoofse bestuurder was, gemeld het nie. Dat Bredenkamp nooit klagtes rakende die trappe ontvang het nie. Sy het nie herinnering van klagtes wat sy met Paul Kalil bespreek het nie. Dat sy weens haar bewustheid van die gevaarsituasie by die trappe dit altyd en ook op die dag van die voorval, uiters versigtig benader het soos deur beide haar hande teen die muur te druk as sy die trappe afbeweeg.

[18] Eiseres getuig dat haar man, terwyl sy onder by die trappe gegly het, by haar gesit het en hy daar vir Mnr Bredenkamp oor die voorval geskakel het. Dit is ontken dat Mnr Van Vuuren vir Mnr Bredenkamp geskakel het maar dat hy wel vir Mnr Paul Kalil geskakel het. In

herverhoor het eiseres getuig dat die werknemers van die die verweerder en handlangers wat na die algemene toestand van die gebou omsien, wanneer hulle hierdie algemene werk by die gebou verrig, ook hierdie trappe gebruik.

[20] Mnr Van Vuuren het kom getuig oor die gesprekke dat hy wel met Mnr Bredenkamp die dag van die voorval gepraat het. Daar kan wel later 'n gesprek met Mnr Paul Kalil oor die eis wat uit hierdie voorval kon spruit, plaasgevind het. Hy is op baie goeie voet met Mnr Paul Kalil en het hul dikwels met mekaar gepraat. Hy weet ook van sy vrou se klagtes teenoor Bredenkamp en in retrospek moes hy sekere stappe geneem het toe hy waargeneem het dat daar nie op die klagtes reageer is nie.

[21] Mnr Van Zyl was die laaste getuie van die eiseres en is 'n gekwalifiseerde argitek en het 'n indrukwekkende curriculum vitae ingehandig. Advokaat Greyling het nie die deskundigheid van Mnr Van Zyl in geskil geplaas nie.

[22] Dit was Mnr Van Zyl se deskundige opinie dat die helling

van die betrokke trappe gevaarlik en onveilig is. Die helling is ongeveer 45 grade en dat hy tydens sy inspeksie self onveilig gevoel het by die gebruik van die trappe. Dat die trappe definitief ‘n handreëling benodig en het hy ter ondersteuning verwys na die bouregulasies se voorskrifte waar enige trap wat meer as drie vlakke het, ‘n handreëling moet installeer.

[23] Die helling van die trappe is die resultaat van die verhouding van die stygvlak en trapvlak en dat dit nie ‘n ingewikkelde konstruksie wat beton vormwerk vereis, om dit te verbeter nie. Die kostes sal nie te veel wees nie. Dat alhoewel die gebou opgerig was voor die bouregulasies in werking getree het, dit die verantwoordelikheid van die eienaar van ‘n gebou is om seker te maak dat sy gebou veilig is.

[24] Mnr Paul Kalil het namens die verweerders getuig. As daar probleme met die gebou was, moes hulle homself en as hy nie beskikbaar was nie, Mnr Bredenkamp skakel. Dat daar onmiddellik op klagtes reageer is en dat dit uit die weg geruim is. Die parkering weet hy was egter ‘n

voortdurende probleem. Bredenkamp het hom nooit meegedeel van klagtes oor die trappe nie.

[25] Onder kruisverhoor getuig Mnr Kalil dat hy die veiligheid van sy huurders op die hart dra en daarom dadelik die handreëling installeer het na die voorval asook handreëlings by al die ander trappe in die gebou. Die trapstukke het hy ook laat wysig deur dit glyvry te maak en is nuwe beligting by die trappe geplaas.

[26] As hy bewus was van ‘n probleem by die trappe sou hy onmiddellik aandag daaraan gegee het. Dat hy nooit die gebou inspekteer het nadat dit aangekoop is nie. Dat die eienaar wel die badkamers geteël het en dat hy toe wel hierdie trappe tydens die teëling gebruik het.

[27] Hy erken dat die trappe gevaarlik is sonder die handreëling. Dat die handreëling en glyvry stroke dit nou veilig maak. In herverhoor bevestig Mnr Paul Kalil dat hy nie kennis gedra het van die onveiligheid by die trappe nie en dat hy vir die eerste maal daarvan bewus geword het van die onvoldoende veiligheid van die trappe, na Mevrou

Van Vuuren se val. Daarom het hy onmiddellik daarna die trapreëling en glyvry stroke installeer.

[28] Mnr Bredenkamp getuig dat die hantering van die verweerder se gebou deel van sy verantwoordelikhede was. Hy moes altyd vir Mnr Paul Kalil kontak voordat hy enigiets kon doen aangesien hy oor geen magtiging beskik het nie. Hy weet dat daar baie klagtes was soos oor die toilette, water lekke en die parkering. Hy is nie bewus dat hy ooit oor die onveiligheid van die trappe geskakel is nie. Hy kan nie onthou dat daar ‘n versoek vir ‘n handreëling was nie. As daar so ‘n klagte was sou hy dit aan Mnr Paul Kalil oorgedra het. Toe hy in kruisverhoor gedruk is of dit kon gebeur het en dit net nie kan onthou nie, het hy standpunt ingeneem dat dit nie gebeur het nie.

[29] Ek meen dit is, weens my verdere bevindings hierna, nie nodig om ‘n bevinding te maak oor die botsende weergawes dat verweerders versuim het om op die klagtes van die onveiligheid van die trappe, weens die afwesigheid van ‘n handreëling, te reageer nie. Versuim

om voorkomende maatreëls te neem nadat 'n persoon op die gevaar gewys is, sou meestal op nalatigheid dui. (**MINISTER OF COMMUNITY DEVELOPMENT AND ANOTHER v KOCH** 1991 (3) SA 751 (A).

[30] Wat tereg opvallend was, was dat in die pleitstukke gewag gemaak is dat eiseres gegly en geval het. In die *viva voce* getuienis was dit geswik en geval. Die glyvryheid van die trappe het by die val geen rol gespeel nie. Mnr Greyling het argumenteer dat ek hierdie getuienis oor die swik moet ignoreer. Dat eiseres een stel instruksies aan haar regsverteenwoordigers gegee het dat sy gegly het en nou kom getuig het dat sy geswik het. As hierdie getuienis wegval, weet niemand hoekom sy geval het nie. Mnr Greyling het egter nooit beswaar gemaak oor eiseres se getuienis dat sy geswik, haar enkel gevou of meegegee het wat tot die val aanleiding gegee het nie. Al wat dan, volgens Mnr Greyling oorbly, is die verwyt van die afwesigheid van die handreëling. Op hierdie punt was sy argument dat verweerder slegs met nalatigheid verwyt kan word as hulle geweet het of ingelig was van die gevaar. As gesag dat verweerder nie met nalatigheid

verwyt kan word as so ‘n verweerder nie oor daadwerklike kennis beskik van die gevaarsituasie nie, het Mnr Greyling slegs gesteun op die bevinding van **WOLFF v FOTO HELGA (PTY) LTD** 1986 (1) SA 816 (O).

[31] In die kopstuk word vermeld:

> “Held, that the plaintiff could only rely upon the chip in the step on the stairway if the defendant had knowledge thereof.”

Hierdie woorde kom ook op bladsy 818G – H van die uitspraak voor maar by die verdere lees van die uitspraak is dit duidelik dat die beginsels van voorsienbaarheid, waarmee Regter Hattingh aldaar handel, hy die korrekte toets van die objektiewe redelike man gebruik. Dit is direk teenstrydig met Mnr Greyling se argument.

[32] Mnr Greyling het verder gesteun op bydraende nalatigheid van die eiseres. Dat sy die eerste persoon is wat by die trappe beseer is na baie jare se gebruik deur ‘n veelheid van ander mense met die aanduiding dat sy daarom die nodige sorgvuldigheid aan die dag gelê het

nie. Verder dat sy moes gekla het by die eienaar en in afwesigheid van optrede dit verder moes gevoer het of laat voer het deur haar werknemer om toe te sien dat hierdie gevaar situasie verwyder word. Indien Mnr Paul Kalil, soos hy getuig het, onmiddellik op alle klagtes reageer het en dit dan dadelik sou herstel het, sou die huidige val voorkom gewees het.

[33] Om te bepaal of ‘n persoon nalatig was aanvaar ons reg as toetssteun die objektiewe standaard van die redelike persoon. Voor die verweerders met die verwytbare gesindheid of gedrag van nalatigheid verwyt kan word, moet die eiseres bewys dat die redelike man in die skoene van die verweerders anders sou opgetree het as wat die verweerders inderdaad opgetree het. Sou die redelike persoon die gevolge wat in getree het voorsien het, sou die redelike persoon dit voorkom en het die verweerders versuim om die nadeel te voorkom. Die formulering van die nalatigheidstoets is duidelik verwoord in Appèlregter Holmes se uitspraak van **KRUGER v COETZEE** 1966 (2) SA 428 (A) op 430. Die gestelde vrae blyk egter slegs ‘n hulpmiddel te wees en die

oorkoepelende vraag by nalatigheid bly of in die bepaalde omstandighede die gedrag van die verweerder, waaroor 'n eiser hom bekla, tekort skiet aan die standaard van die redelike persoon (sien **SEA HARVEST CORPORATION (PTY) LTD AND ANOTHER v DUNCAN DOCK COLD STORAGE (PTY) LTD AND ANOTHER** 2000 (1) SA 827 (SCA)).

[34] Die eiseres het die bewysslas om nalatigheid te beweer en te bewys (sien **ARTHUR v BEZUIDENHOUT EN MIENY** 1962 (2) SA 566 (A) op 574; **MADYOSI AND ANOTHER v SA EAGLE INSURANCE CO LTD** 1990 (3) SA 442 (A) op 444; **MOLEFE v MAHAENG** 1999 (1) SA 562 (SCA) op 568 tot 569).

[35] Omdat objektiewe voorsienbaarheid van nadeel die hoeksteen van nalatigheid vorm het die abstrakte of konkrete benadering ontwikkel. By eersgenoemde moet die nadeel in die algemeen voorsien word en by laasgenoemde moet die spesifieke skade en nie bloot skade in die algemeen voorsien word nie (vergelyk **BOTES v VAN DEVENTER** 1966 (3) SA 182 (A) en

GROENEWALD v GROENEWALD 1998 (2) SA 1106 (SCA) op 1112 met **MUKHEIBER v RAATH AND ANOTHER** 1999 (3) SA 1065 (SCA) op 1077). Maar in die huidige geval is beide die voorsienbaarheid van die algemene aard van die nadeel en ook die spesifieke aard daarvan nie in twyfel nie.

[36] Waar die risiko van benadeling uitgeskakel of verminder kan word met min moeite of koste, is dit regverdigbaar om te aanvaar dat 'n redelike persoon die nodige voorkomende stappe sou geneem het. (Sien **LOMAGUNDI SHEETMETAL AND ENGINEERING (PVT) LTD v BASSON** 1973 (4) SA 523 (RA) op 525). Die koste of moeite van voorkoming sal natuurlik in die lig van die ernstigheid of graad van voorsienbare skade oorweeg word (sien **NGUBANE v SOUTH AFRICAN TRANSPORT SERVICES** 1991 (1) SA 756 (A) op 777). In die huidige feite was die koste en moeite van voorkomende maatreëls minimaal terwyl die nadeel geweldige afmeting kon aanneem.

[37] Uit die getuienis is dit duidelik dat hierdie trappe, sonder

‘n handreëling, ‘n gevaarlike situasie vir verbruikers van die trappe daargestel het. Dat Mnr Paul Kalil, namens die verweerders, onmiddellik voorkomende maatreëls geneem het soos die installering van die handreëling toe hy daarvan bewus geword het. Die redelike persoon sou voorsien dat benadeling uit hierdie gevaarlike situasie kan voortspruit en sou voorkomende stappe geneem het.

[38] In **KING v ARLINGTON COURT (MUIZENBERG) (PTY) LTD** 1952 (2) SA 23 (C) het Regter Ogilvie Thomson en Van Zyl op eksepsie stadium beslis dat dit nie nodig is vir die eienaar van ‘n gebou om bewus te wees van ‘n patente gevaartoestand, soos ‘n gebrekkige handreëling by trappe nie. Dat so ‘n bewering nie beweer of bewys hoef te word nie.

> “In my judgment, it follows from Paine's case, supra, that where a defect in premises is one which is likely to cause harm to others and is in itself of such a character that it should have been discovered by the exercise of reasonable care on the part of the owner/landlord, the latter is negligent in permitting the defect to continue to exist.”
>
> (pagina 29 G – H)

Verderaan in die uitspraak vermeld Regter Ogilvie Thompson:

> "Now in the present case if the stairway and handrail were indeed in the state alleged and did indeed constitute a danger as averred in the declaration, …then it would, in my opinion, ordinarily follow that defendant, even if it did not have actual knowledge, ought to have been aware thereof."
>
> (pagina 30 A – B)

[39] In **<u>SPENCER v BARCLAYS BANK</u>** 1947 (3) SA 230 (T) sê Regter Price

> "But Mr. O'Hagan submits that the landlord, i.e. the defendant, is protected because the plaintiff did not complain to it about this danger and draw its attention to the fact that the steps were being made dangerous. I cannot agree with that contention because it seems to me that the landlord ought to have known that the polishing of a granolithic surface was likely or might reasonably be expected to make it dangerously slippery."
>
> (pagina 239)

Die verweer was geopper dat dit die werknemers is wat hierdie gladheid veroorsaak het en dat daar nie verwag kan word van die eienaar om daarvan bewus te word as hy nie daaroor ingelig word nie. Die hof bevind dat as ‘n werknemer ooreenkomstig sy instruksies optree is die skepping van ‘n gevaartoestand waaroor die werknemer beskik toegedig aan die eienaar.

> "The landlord provided this staircase to the occupiers of the flats as a means of ingress into and out of their flats; he looked after it, and it seems to me that under these circumstances he was under a legal duty to see that the staircase was not dangerous."
>
> (pagina 240)

Regter Price sê verder:

> "There is no duty on the tenant at all, in my opinion, to communicate to the landlord any information about the dangerous condition of that portion of the premises which remained under the landlord's control and which was never let to the tenant."
>
> (pagina 243)

Mnr Greyling is natuurlik korrek dat waar byvoorbeeld ‘n woonstel met ‘n trap binne-in die woonstel uitverhuur word, en ‘n gevaar situasie by die trap ontwikkel, dat die eienaar nie met nalatigheid verwyt kan word indien hy nie deur die huurder van die gevaarsituasie ingelig word nie.

[40] In **WOLFF v FOTO HELGA (PTY) LTD** 1986 (1) SA 816 (O) het Regter Hattingh ook met goedkeuring verwys na die uitspraak van Regter Ogilvie Thompson en ook Paine-uitspraak.

> “In my judgment the chip in the steps in question was likely to cause harm to others and was itself of such a character that it should have been discovered by the exercise of reasonable care on the part of defendant, and defendant was accordingly negligent in permitting the chip to continue to exist.”

[41] In **SWINBURNE v NEWBEE INVESTMENTS (PTY) LTD** 2010 (5) SA 296 (KZD) was dit ook ‘n geval van ‘n persoon wat by ‘n trap afgeval het weens die afwesigheid van ‘n handreëling. In die betrokke geval het die persoon gegly en kon hy nie sy val keer weens die afwesigheid

van ‘n handreëling by die trappe nie. Regter Wallis bevind:

> “It is clear that the owner of property is ordinarily liable to ensure that the property does not present undue hazards to persons who may enter upon and used the property. In other words, it is the owner’s legal duty to ensure that the premises are safe for those who used them.”

Die Regter bevestig, met verwysing na vorige uitsprake dat ons howe so ‘n regsplig op die eienaar van ‘n gebou plaas. Regter Wallis verwys na **BURTON v THE REAL ESTATE CORPORATION** 1903 TH 430; **WOLFF v FOTO HELGA (PTY) LTD** 1986 (1) SA 816 (O); **BURTON v THE REAL ESTATE CORPORATION** 1903 TH 430 en **SPENCER v BARCLAYS BANK** 1947 (3) SA 230 (T).

[42] Ek vind op die getuienis dat die verweerders nalatig was en kan ek geen bydraende nalatigheid aan die kant van die eiseres bevind nie. Ek maak derhalwe die volgende bevel:

1. Dit word verklaar dat die 1ste, 2de en 3de verweerders

aanspreeklik is om die eiseres te vergoed vir sodanige skade as wat verweerderes mag gelei het na aanleiding van beserings wat sy opgedoen het toe sy op 26 April 2005 by 'n stel trappe in die Belvangebou geval het.

2. Die verweerders word gelas om eiseres se koste te betaal, insluitende die koste van die deskundige getuie Van Zyl wat insluit die reservering en kwalifiserende fooie en uitgawes van Van Zyl.
3. Die aangeleentheid word uitgestel *sine die* vir die bepaling van die omvang van eiseres se skade.

____

J. Y. CLAASEN, WND R

Namens die Eiseres: Adv. Le R Pohl
In opdrag van:
Honey Prokureurs
BLOEMFONTEIN

Namens die Verweerders: Adv. P. du P Greyling
In opdrag van:

Goodrick & Franklin
BLOEMFONTEIN

/EB