

NEU: _____ IS NIE _____

(1) RAPPORTER: _____

(2) VAN BELANG VIR ANDER REGTERS: ~~JA~~ NEE.

(3) ~~ERKEN~~ ✓

2/12/2009
DATUM

[Handwritten Signature]
HANTEREND



3/12/2009
NOT REPORTABLE
/BH

IN DIE HOË HOF VAN SUID-AFRIKA
(NOORD GAUTENG HOË HOF, PRETORIA)

Saaknommer: 26860/09

In die saak tussen:

DBH CONSTRUCTION (EDMS) BPK

EISER

EN

JF PERREIRA h/a F P CARPENTERS

VERWEERDER

UITSPRAAK

VAN DER MERWE, R

Die eiser het twee eise teen die verweerder ingestel. Die eerste eis is vir betaling van:

1. die bedrag van R125 738,39
2. rente bereken teen 'n koers van 15,5% per jaar op die gevorderde bedrag vanaf datum van dagvaarding tot datum van betaling.

Die tweede eis is vir die lewering van BTW fakture ten opsigte van drie standplase waarna later meer volledig verwys sal word.

Die eiser vorder ook koste van die aksie teen die verweerder.

Die eiser is 'n konstruksie maatskappy wat, in soverre dit hierdie saak betref, huise gebou het. Die verweerder is 'n skrynwerker wat verantwoordelik was vir die oprigting van die dakke op die betrokke huise.

In die besonderhede van vordering voer die eiser aan dat gedurende 2007 en 2008 ooreenkomste tussen die eiser en die verweerder gesluit is in terme waarvan die verweerder materiaal sou voorsien en dakke sou oprig op woonhuise geleë te erf 346 Cornwall Hill Estate, erf 802 Cornwall Hill Estate en erf 245 Stone Ridge Estate.

Eis 1 is beperk tot die oprigting van 'n dak op die huis geleë te erf 245 Stone Ridge Estate. In breë trekke is die feitelike agtergrond vir die betrokke eis die volgende:

1. Op of ongeveer 30 Oktober 2008 het die eiser, verteenwoordig deur 'n sekere Neil De Beer en M N Hattingh, en die verweerder persoonlik, 'n ooreenkoms gesluit in terme waarvan die huis se dak op erf 245 Stone Ridge Estate opgerig sou word teen 'n koste van R160 500-00.
2. Ter uitvoering van die eiser se verpligtinge in terme van die ooreenkoms was tot en met 7 November 2008 'n totaal van R113 000-00 aan die verweerder betaal.
3. Sedert 7 November 2008 en tot en met 19 Februarie 2009 het die eiser 'n verdere R55 000-00 vir die oprigting van die dak aan die verweerder betaal.
4. Die totale bedrag wat die eiser gevolglik aan die verweerder betaal het beloop die bedrag van R168 000-00.
5. Die verweerder het nagelaat en versuim om die werk wat hy onderneem het om uit te voer te voltooi en werk wat wel verrig is, nie op 'n vakkundige uitgevoer nie.

6. Die waarde van die werk wat wel verrig is beloop die bedrag van R41 221-29 terwyl die koste van herstelwerk die bedrag van R6 549,68 beloop.
7. Uit hoofde van die voorgaande is die verweerder dus 'n bedrag van R125 738,39 aan die eiser verskuldig.

Eis 2 is, soos reeds gemeld, vir die lewering van BTW sertifikate. Die eiser benodig hierdie sertifikate om BTW insette van die Suid-Afrikaanse Inkomstediens terug te vorder. Die BTW sertifikate word gevorder ten opsigte van al drie erwe waarna reeds hierbo verwys is.

Slegs sekere bewerings in die verweerder se verweerskrif hoef vermeld te word. Daardie bewerings is die volgende:

1. Die verweerder ontken dat tot en met 7 November 2008 'n totaal van R113 000-00 aan hom betaal is en voer aan dat slegs 'n bedrag van R63 000-00 aan hom betaal is.
2. Die verweerder ontken dat sedert 7 November 2008 en tot en met 19 Februarie 2009 enige bedrag aan hom betaal is.

3. Die verweerder ontken ook enige kontrakbreuk aan sy kant en voer aan dat die eiser die ooreenkoms gerepudieer het deur nie die nodige betaling aan hom te maak nie.
4. Eis 2 is ook ontken en het die verweerder aangevoer dat alle BTW fakture aan mnr. De Beer namens die eiser oorhandig was.

Tydens die voorverhoor samespreking wat op 16 November 2009 tussen die regsverteenvoerders gehou is, is 19 geskilpunte geïdentifiseer vir beregting. Soos binnekort sal blyk is die geskilpunte drasties ingekort by die aanvang van die verhoor.

Dit is nodig om na die verweerder se blootleggingsverklaring te verwys. Al dokumente wat die verweerder blootgelê het was die pleitstukke en aanhangsels daartoe asook kennisgewings in terme van die betrokke saak. Al addisionele dokumente was die verweerder se bankstate.

Die eiser het die verweerder aangesê om beter blootlegging te verskaf en in besonder gevra vir alle BTW fakture, afskrifte van alle

kwotasies wat die verweerder vir die eiser gedoen het en, ten opsigte van erf 245 Stone Ridge, afskrifte van alle fakture wat die verweerder aan die eiser gestuur het.

Dit is gemeensaak dat die verweerder verplig moes word om hierdie dokumente bloot te lê en as gevolg daarvan was dokumente wat voorkom in bewysstuk "A33" tot "A43" addisioneel blootgelê.

'n Verdere poging om dokumente van die verweerder te bekom tydens die verhoor was onsuksesvol.

By die aanvang van die verhoor was ek meegedeel dat verdere geskilpunte tussen die partye uitgeskakel is maar aangesien dit vir my onduidelik was wat die oorblywende geskilpunte was het die advokate 'n tweede voorverhoor samespreking gehou en bewysstuk "B" is die notule van daardie samespreking. Die geskilpunte is dan soos volg uiteengesit in hierdie notule:

1. Die geskil handel slegs met betrekking tot perseel 245, Stone Ridge.

2. Wat betref die deskundige verslag word die deskundige se bevindinge nie betwis nie. In geskil is die volgende:

- (i) die waarde van die voltooide werke deur die verweerder;
- (ii) die koste van remediërende werk;
- (iii) die betalings gemaak aan die verweerder in besonder die beweerde betalings van R50 000-00 (12/9/2008) en R13 000-00 wat na bewering in kontant aan die verweerder betaal is.
- (iv) of die handelinge van die verweerder die eiser se skade tot gevolg gehad het.
- (v) die vraag of die verweerder BTW fakture aan die eiser oorhandig het bly in geskil.

Die deskundige verslag sal later na verwys word.

Soos uit die notule van die tweede voorverhoor blyk is die geskilpunte aansienlik beperk en gaan dit gevolglik ook die bespreking van enige getuienis verkort.

Die eerste getuie namens die eiser was mnr. M N Hattingh. Hy is op hierdie stadium die direkteur en alleen aandeelhouer van die eiser maatskappy. Hy bevestig dat die enigste geskil handel oor erf 245 van Stone Ridge. Hattingh getuig dat bewysstuk "A1" die kwotasie is wat die verweerder aan die eiser gegee het vir die oprigting van die dak op die woonhuis te erf 245. Dit is vir 'n totale bedrag van R160 500-00. Op die kwotasie verskyn die item "deposit paid" vir 'n bedrag van R50 000-00. Hattingh verduidelik dat hy en, soos hy hom genoem het, sy vennoot, mnr. De Beer, 'n eiendom te Bronkhorstspuit gehad het. Daar is ook 'n woning opgerig. Gedurende Augustus 2008 was die verweerder gevra vir 'n kwotasie vir die oprigting van die dak op daardie woonhuis. 'n Kwotasie ten bedrae van R112 593-24 soos blyk uit bewysstuk A38 was verskaf. Kort nadat hierdie kwotasie ontvang is sê Hattingh het die verweerder hom meegedeel dat die prys van hout binnekort sou opgaan en gesê dat die hout vir die Bronkhorstspuit eiendom solank aangekoop moet word. Vir daardie doel was 'n bedrag

van R50 000-00 nodig. Hattingh het self die elektroniese oorplasing vir hierdie R50 000-00 gedoen op 12 September 2008.

Hattingh sê dat hy die kwotasie vir die Bronkhorstspuit eiendom met De Beer bespreek het en hy is meegedeel dat die kwotasie buitensporig hoog is. Volgens Hattingh het beide hy en De Beer met die verweerder gepraat en gesê dat die kwotasie vir die Bronkhorstspuit eiendom te hoog is en dat daar nie met daardie kwotasie voortgegaan sou word nie. Hattingh het gevra dat die R50 000-00 terug betaal moes word. Die verweerder het geweier en gesê dat hy reeds die hout bestel het. Soos dit blyk uit die verweerder se getuienis sou die balke vir die dak op terrein vervaardig word. Uiteindelik, volgens Hattingh en ook De Beer, was met die verweerder ooreengekom dat die deposito van R50 000-00 vir die Bronkhorstspuit eiendom oorgedra sou word na erf 245 Stone Ridge. Die verweerder was volgens Hattingh bereid om dit te doen omdat die hout wat vir Bronkhorstspuit nodig is ook gebruik kon word by erf 245 Stone Ridge. Nadat tot hierdie verstandhouding gekom is, is bewysstuk "A1" vanaf die verweerder ontvang.

Soos reeds aangedui word op bewysstuk "A1" gesê dat 'n deposito in die bedrag van R50 000-00 reeds betaal is. Soos later sal blyk betwis die verweerder hierdie bewering.

Op bewysstuk "A1" het die verweerder aanvanklik 'n bedrag van R12 390-00 tot die debiet van die eiser aangetoon omdat dit nog 'n uitstaande bedrag was op erf 802 Cornwall Hill.

Sowel Hattingh as De Beer getuig dat bewysstuk "A1" in Hattingh se kantoor bespreek is met die verweerder. Die bedrag van R12 390-00 as uitstaande bedrag ten opsigte van erf 802 was aanvanklik deurgehaal maar later weer ingevoeg as 'n bedrag van R12 300-00. Dit is gedoen in die handskrif van De Beer en het hy ook daarby geparafeer. Hattingh het die kwotasie skriftelik onder sy handtekening aanvaar.

Hattingh getuig dat 'n verdere bedrag van R50 000-00 ten opsigte van erf 245 Stone Ridge betaal is op 7 November 2008 asook die volgende bedrae:

R16 000-00 op 2 Februarie 2009

R10 000-00 op 6 Februarie 2009

R20 000-00 op 18 Februarie 2009

R9 000-00 op 19 Februarie 2009.

Die verweerder het ontken dat die betaling ten opsigte van die Bronkhorstspuit eiendom hoegenaamd oorgedra is of in verrekening gebring is met die kwotasie bedrag vir erf 245 Stone Ridge. Daarom ontken die verweerder dat die betaling van R50 000-00 op 12 September 2008 soos per bewysstuk "A2" in verrekening gebring moet word. Die verweerder kon egter nie verduidelik waarom, indien die R50 000-00 waarna verwys word op bewysstuk "A1" sou slaan op die R50 000-00 wat op 7 November 2008 per bewysstuk "A3" aan hom betaal is dit reeds op die kwotasie van 30 Oktober 2008 sou voorkom nie. Insiggewend is ook dat die kwotasie vir die Bronkhorstspuit eiendom gedateer is 29 Augustus 2008 en die R50 000-00 betaling op 12 September 2008 plaasgevind het. Verder insiggewend is bewysstuk "A41" 'n sogenaamde faktuur wat die verweerder aan die eiser gerig het ten opsigte van die Bronkhorstspuit eiendom en waarin gevra word vir betaling van 'n bedrag van R50 000-00 as deposito en wel op 11 November 2008. Indien die R50 000-00 betaling op 12 September

2008 per bewysstuk "A2" vir die Bronkhorstspuit eiendom was dan maak bewysstuk "A41" geen sin nie. Daardie probleem kon die verweerder ook nie verduidelik nie. Ek sal egter later weer terug keer na bewysstukke "A33" – "A43".

Dit is verder insiggewend dat die verweerder die gesprek met hom oor die moontlike kansellasië van die Bronkhorstspuit kontrak en die terugbetaling van die deposito erken. Sy getuienis is egter dat hy op geen stadium ooreengekom het om daardie deposito aan te wend ten opsigte van erf 245 Stone Ridge nie.

Wat betref die R13 000-00 wat in geskil is volgens die notule van die tweede voorverhoor samespreking is die getuienis baie eenvoudig. De Beer het getuig dat hy R13 000-00 kontant van die eienaar van erf 245 Stone Ridge ontvang het. Op daardie stadium was die verweerder besig om sekere werke aan De Beer se eie woonhuis aan te bring. De Beer het hierdie R13 000-00 volgens hom, aan die verweerder oorhandig en het die verweerder onmiddellik weer 'n bedrag van R5 000-00 aan De Beer oorhandig.

Die verweerder se weergawe is dat dit korrek is dat De Beer kontant ontvang het maar dat hy slegs R8 000-00 aan die verweerder oorhandig het.

Dit is nodig om op hierdie stadium daarna te verwys dat uit die getuienis dit duidelik is dat die verweerder en De Beer op 'n korrupte manier geld van hand laat verwissel het. De Beer sê dat die verweerder per geleentheid geld aan hom gegee het. Hy het aanvaar dit is omdat die verweerder sy dankbaarheid wil betoon weens die hoeveelheid werk wat De Beer namens die eiser aan die verweerder gegee het. Net so sê die verweerder dat hy uit dankbaarheid klein bedraggies geld van R1 000-00 – R2 000-00 per keer aan De Beer gegee het.

Hierdie korrupte verhouding en optrede van De Beer en die verweerder het klaarblyklik aanleiding gegee tot probleme tussen Hattingh en De Beer. Dit is gemeensaak dat daar in Hattingh se kantoor samesprekings plaasgevind het in verband met onder andere die R13 000-00. Die verweerder gee toe dat hy daar teenoor Hattingh erken het dat hy R13 000-00 ontvang het. Dit blyk ook uit die verweerder se verweerskrif en wel onder andere in paragraaf 7 van die verweerskrif op p28 van die pleitstuk bundel. Daar word beweer dat 'n totale bedrag

van R63 000-00 deur die verweerder ontvang is. Hierdie R63 000-00 sou dan bestaan uit die betaling van R50 000-00 op 7 November 2008 per bewysstuk "A3" en die betrokke R13 000-00. Ten spyte van die verweerder se erkenning teenoor Hattingh en De Beer dat die R13 000-00 wel ontvang is en die erkenning deur die verweerder in sy verweerskrif sê hy dat hy slegs R8 000-00 ontvang het ten opsigte van erf 245 Stone Ridge.

Ek het geen twyfel dat die verweerder R13 000-00 ontvang het ten opsigte van erf 245 Stone Ridge nie.

Die verweerder het reeds by die aanvang van die verhoor asook tydens die verhoor erken dat hy 'n verdere totale bedrag van R55 000-00 gedurende Februarie 2009 van die eiser ontvang het ten opsigte van erf 245 Stone Ridge. Die eiser se bewering in die besonderhede van vordering dat 'n totale bedrag van R168 000-00 aan die verweerder betaal is ten opsigte van die kwotasie van R160 500-00 ten opsigte van erf 245 Stone Ridge is dus korrek.

Bewysstukke "A33" tot "A43" is die dokumente wat ongeveer twee weke voor verhoor deur die verweerder blootgelê is nadat hy

daartoe verplig is. Die verweerder se getuienis is dat hierdie gerekonstrueerde dokumente is. Dit is namens die eiser aangevoer dat hierdie dokumente geskep is ten einde die verweerder se saak te probeer pas. Ongelukkig vir hom was bewysstuk "A41" verdoemend teen hom omdat die bedrag van R50 000-00 op 11 November 2008 as deposito geëis is ten opsigte van die Bronkhorstspuit eiendom. Daar is ook namens die eiser aangevoer dat bewysstuk "42" wat die beweerde betalings van die eiser aan die verweerder aandui 'n deursigtige poging is om die verweerder se saak te steun omdat, indien die dokumente in 2009 voorberei is nadat die verweerder verplig is om dit te doen, dit alle betalings wat reeds deur die verweerder ontvang was moes aangedui het. In ieder geval is dit voorberei soos per die dokument self blyk op 20 Februarie 2009 en moes dit ook meerdere betalings aangetoon het. Dit is egter nie nodig dat ek op daardie besondere aspek 'n bevinding hoef te maak nie.

Mnr. Louwrens van Schalkwyk is namens die eiser geroep om die waarde van die werk wat deur die verweerder verrig is te bewys asook wat dit sal kos om defekte werk te herstel. Mnr van Schalkwyk se deskundigheid was nie in geskil geplaas nie. Die feitelike bevindings van sy verslag ook nie. Volgens die tweede voorverhoor

notule is die waarde van die voltooide werke egter in geskil geplaas asook die koste van die herstelwerk. Geen deskundige getuie het namens die verweerder getuig nie. Die verweerder het bloot aangevoer, deur middel van kruisverhoor van mnr. Van Schalkwyk, asook in sy eie getuienis, dat die waarde van die werk meer moet wees aangesien die materiaal meer sou kos. Van Schalkwyk se getuienis hieroor was duidelik. Ek het geen rede om te twyfel oor die korrektheid van Van Schalkwyk se getuienis nie en is daarom tevrede dat die waarde van die werk wat wel deur die verweerder verrig is die bedrag van R41 221-29 beloop en die koste vir die herstel van defekte werk die bedrag van R6 549-68. Ek is dus tevrede dat die totale vordering van die eiser in eis 1 die bedrag van R125 738-39 beloop.

Wat eis 2 betref het die verweerder erken dat nie een faktuur wat hy aan die verweerder gelewer het voldoen aan die vereistes van 'n BTW faktuur nie. Sy getuienis kom in werklikheid neer op 'n erkenning van eise 2. Ek vind dit nie nodig om verder tyd daaraan te bestee nie.

Namens die eiser was gevra dat die verweerder gelas moet word om die koste van die aksie te betaal op die skaal soos tussen prokureur

en kliënt. Die versoek is hoofsaaklik daarop gebaseer dat die verweerder geskilpunte op die pleitstukke geskep het wat hy moes geweet het nie geskilpunte is nie, sommige waarvan uit die weggeruim is by die aanvang van die verhoor, asook dat met ander geskilpunte volhard is terwyl die verweerder geweet het dat dit nie geskilpunte is nie. In hierdie verband is verwys na die betaling van die bedrag van R13 000-00 en die oorplasing van die deposito van R50 000-00 vanaf die Bronkhorstspuit projek na erf 245 Stone Ridge. Verder is daarop gewys dat die verweerder en De Beer 'n korrupte verhouding met mekaar gehad het. Die verweerder het ook nagelaat om dokumente wat hy moes blootlê wel bloot te lê en toe hy verplig is om verdere blootlegging te doen dokumente geskep om sy saak te pas. Die verweerder het ook versuim om dokumente waaroor hy behoort te beskik tydens die verhoor na vore te bring.

Die verweerder was 'n besondere swak getuie. Soos reeds hierbo aangedui kon hy nie inskrywings op sy eie dokumente verduidelik nie. In gevalle waar daar ooglopende verduidelikings was het hy geweier om toegewings te maak. In hierdie verband hoef bloot verwys te word na die datum van bewysstuk "A1", die datum van betaling soos voorkom op bewysstuk "A3" en die datum van betaling soos per

bewysstuk "A2". Bewysstuk "A41" kon en wou die verweerder ook nie verduidelik nie.

Namens die verweerder is aangevoer dat die eiser nie sy skade beperk het nie. Ek kan met hierdie betoog nie saamstem nie. Dit was Hattingh se getuienis dat hy dikwels, amper op 'n daaglikse basis, oproepe na die verweerder gemaak het ten einde hom te oorreed om die werk te voltooi. Hattingh getuig dat hy die bedrae wat in Februarie 2009 betaal is aan die verweerder betaal het omdat die verweerder gevra het vir verdere betaling. Soos blyk uit die dokumente was hierdie bedrae nie groot bedrae nie en het gewissel van R20 000-00 tot R9 000-00. Hattingh sê die eiser kon nie groter bedrae bekostig nie. Dit blyk ook uit die uitdruk van Hattingh se selfoon oproepe na die verweerder dat daar talle oproepe oor 'n periode van ten minste twee maande na die verweerder gemaak is. Dit is nie ontken dat die oproepe ontvang is nie en dit is nie ontken dat dit was ten einde die verweerder so ver te kry om die werk te voltooi nie.

De Beer wat deel was van die korrupte verhouding het ten minste eerlik sy aandeel erken soos onder andere die ontvangs van R5 000-00

uit die totaal van R18 000-00 en 'n verdere R10 000-00 wat op 'n onbehoorlike manier vanaf die verweerder bekom is.

Dit is duidelik dat die verweerder met leuens probeer het om 'n verweer op te werp en sy optrede te verduidelik. Hy het van meet af geen verweer gehad nie en was sy optrede in effek kwelsugtig. Ek is tevrede dat onder hierdie omstandighede die verweerder gelas behoort te word om koste te betaal op die skaal soos tussen prokureur en kliënt.

Namens die eiser is gevra dat die deskundige Louwrens Van Schalkwyk as 'n noodsaaklike getuie verklaar moet word en dat gelas moet word dat sy kwalifiserende fooie betaal moet word.

Vonnis word ten gunste van die eiser teen die verweerder toegestaan en wel soos volg:

Ten opsigte van eis 1:

1. betaling van die bedrag van R125 738,39.

2. rente op die bedrag van R125 738, 39 teen die koers van 15,5% per jaar vanaf 11 Mei 2009, synde die datum van betekening van die dagvaarding, tot datum van betaling.

Ten opsigte van eis 2:

3. lewering van BTW sertifikate ten opsigte van die volgende eiendomme:
 - 3.1 erf 346 Cornwall Hill Estate, Irene, Centurion.
 - 3.2 erf 802 Cornwall Hill Estate, Irene, Centurion.
 - 3.3 erf 245 Stone Ridge Estate, Monavoni,
4. koste soos op die skaal soos tussen prokureur en kliënt wat insluit die kwalifiserende fooie van die deskundige Louwrens van Schalkwyk.
5. die deskundige Louwrens van Schalkwyk word 'n noodsaaklike getuie verklaar.

6. die koste na verwys in 4. hierbo sluit in die koste veroorsaak weens die feit dat die verhoor nie op die bestemde datum van 20 November 2009 'n aanvang kon neem nie.


W J VAN DER MERWE
REGTER VAN DIE HOË HOF