

IN DIE HOË HOF VAN SUID-AFRIKA

[Noord-Kaap Hoë Hof, Kimberley]

Saaknommer: 1252/2005

In die saak van:

ANDRIES JACOBUS VAN WYK

EISER

versus

JOHANNES ANDRIES STEENKAMP

VERWEERDER

CORAM: MAJIEDT R

UITSPRAAK

1. Dakkonstruksie van huise in die Rhodesdene woonbuurt in Kimberley blyk problematies te wees gegewe die feitestel in die onderhawige saak en dié in die saak van **Van der Merwe v Meades 1991(2) SA 1 (A)**, welke die leidende gesag is aangaande die aspekte wat 'n koper gemeenregtelik moet bewys ten einde 'n verkoper te ontnem van die beskerming van 'n voetstootsklousule. Soos die toeval dit wil hê is die woonhuis wat die onderwerp vorm van die geskil tussen die partye in die onderhawige geval, soos die woonhuis in **Van der Merwe v Meades supra**, ook geleë in Rhodesdene. Maar die ooreenstemming gaan selfs verder as dit: die regsbeginsels neergelê in **Van der Merwe v Meades supra**, is vierkantig van toepassing op die onderhawige saak en die feite stem tot 'n groot

mate ooreen, soos aanstons hierin sal blyk.

2. Die Eiser het gedurende 2003 met die Verweerder 'n skriftelike koop-ooreenkoms aangegaan, sowel as 'n addendum daartoe. Ingevolge dié ooreenkoms het die Eiser onroerende eiendom, met 'n woonhuis daarop, aangekoop vanaf die Verweerder. Die koop-ooreenkoms het die volgende voetstootsklousule bevat:

“(c) Die eiendom word voetstoots verkoop, soos dit nou is, met enige sigbare of verborge gebreke waaraan dit onderhewig mag wees.”

Dit het ook die volgende verdere bepalings bevat:

“(b) Die verkoper gee geen uitdruklike of stilswyende waarborg hoegenaamd met betrekking tot die eiendom of enige aspek daarvan nie.

“(d) Die koper erken dat hy nie tot die sluiting van hierdie koop beweeg is deur enige uitdruklike of stilswyende mededeling, verklaring of voorstelling wat deur of namens die verkoper gemaak is nie, tensy dit uitdruklik in hierdie ooreenkoms uiteengesit is nie.”

3. Dit is gemene saak daar 'n insinking in die dak van die woonhuis plaasgevind het gedurende 2005. Die Eiser beweer dat die insinking veroorsaak is deur 'n latente gebrek, naamlik defektiewe dakkappe wat nie volgens standaardpraktyk gekonstrueer is nie, alternatiewelik dat die Verweerder deur sy agent, MVD Raadgewende Ingenieurs, 'n valse voorstelling gemaak het dat die dak van die woonhuis en die dakkappe se konstruksie geen gebreke gehad het nie. Hy beweer dat hy gevolglik skade gely het in die bedrag van R217 854.00, synde die redelike en billike

herstelkoste aan die dak, waarvoor hy die Verweerder hierin aanspreeklik hou.

4. Die Verweerder het hom in sy verweerskrif onder andere beroep op die voetstootsklousule sowel as die ander twee klousules hierbo aangehaal. Hierdie saak moet beslis word op die voetstootsklousule en is dit gevolglik nie nodig om na die ander sydelingse aspekte te verwys in hierdie uitspraak nie.
5. Daar het 'n aantal getuies by die verhoor getuig, maar omrede dit uiteindelik geblyk het dat 'n groot gedeelte van die feite gemene saak is tussen die partye, ag ek dit nie nodig om in groot besonderhede die getuienis op te som nie. Die volgende gemeensaaklike feite of aspekte wat nie ernstig in geskil geplaas is nie het na vore gekom tydens die verhoor:
 - 5.1 Die insinking op die dak was duidelik sigbaar met die blote oog, alreeds op die stadium toe die Eiser daarin belang gestel het om die eiendom aan te koop.
 - 5.2 Juis vanweë hierdie ooglopende duik in die dak het die Eiser se bank, Absa Bank by wie hy aansoek gedoen het vir 'n verbandlening, daarop aangedring dat 'n ingenieursverslag bekom word ten aansien van die dak.
 - 5.3 Die Verweerder het, toe hy kennis daarvan gekry het dat Absa Bank 'n ingenieursverslag aangaande die dak vereis, voorgestel dat sy neef, 'n raadgewende ingenieur verbonde aan 'n ingenieursfirma te George genaamd MVD, sodanige

verslag uitreik aangesien hy bekend was met die omstandighede rondom die dak. Gevolglik het ene Wessels van MVD Raadgewende Ingenieurs Suid-Kaap, klaarblyklik namens en ten behoeve van die Verweerder se neef, Steenkamp, sodanige verslag verskaf aan die prokureurs wat deur die bank beopdrag is om die oordrag van die eiendom vanaf Verweerder na Eiser te behartig. Dié verslag is by wyse van 'n skrywe gerig en is Bewysstuk A voor die Hof. Daarvolgens word bevestig dat die bepaalde woning gedurende Julie 2002 ondersoek is na aanleiding van 'n geringe versinking wat in die dakteëls voorkom. Blykens die verslag is daar inspeksie van die dakkappe gedoen waaruit dit vasgestel is dat die kapbalke effens kromgetrek het, welke in alle waarskynlikheid toe te skryf is aan die massa van twee sonpanele vir waterverwarming wat in dié posisie op die dak aangebring was. Die mening is in die verslag uitgespreek dat die balke nat geword het op een of ander manier en toe het versakking plaasgevind as gevolg van die massa van die voormelde sonpanele. Daar is egter in die verslag daarop gewys dat die eienaar (Verweerder) reeds veertien jaar gelede die sonpanele verwyder het en dat die dak vir veertien jaar alreeds in dieselfde toestand verkeer, dat dit nie verder versak het nie en dat dit geen lekplekke het nie. Die slotsom in die verslag is dat die betrokke kappe nie gekraak of beskadig is nie en dat dit struktureel veilig is.

- 5.4 Die dak het uiteindelik, soos hierbo aangedui ingesak gedurende Maart 2005 en moes die Eiser en sy gesin die woonhuis ontruim en die dak laat herstel.

- 5.5 Namens die Eiser het 'n professionele ingenieur, Mnr. Delport, as deskundige getuig en staan sy getuienis onbetwis dat die wesenlike probleem met die dak die feit was dat die dakkappe nie korrek gekonstrueer is nie, aangesien die vakwerk nie 'n driehoek vorm soos wat vereis word nie, maar wel vier hoeke het. Dit het daartoe gelei dat die kappe nie die dak se massa kon hanteer nie.
- 5.6 Dit was toe uiteindelik gemene saak dat daar wel 'n verborge gebrek was, te wete die voormelde foutiewe dakkapkonstruksie.
6. Na afloop van die Eiser se saak is daar 'n aansoek vir absolusie van die instansie gebring deur Mnr. Botha namens die Verweerder. Ek het dié aansoek afgewys en die redes voorbehou. Ek ag dit nie nodig om volledige redes te verskaf nie, gegewe die slotsom waartoe ek gekom het in hierdie saak. Daar was na my mening aan die einde van die Eiser se saak en by ontstentenis van enige getuienis vanaf die Verweerder se kant voldoende getuienis waarop daar redelikerwys ten gunste van die Eiser bevind kon word. Dié prentjie het egter heeltemal verander nadat die Verweerder self getuig het in sy saak. Ek het gevolglik op daardie stadium die aansoek vir absolusie van die instansie afgewys.
7. Die Verweerder het in sy getuienis ontken dat hy vooraf kennis gehad het van die verborge gebrek en het daarop gewys dat, nadat hy met sy neef, die raadgewende ingenieur by MVD, oorleg gepleeg het oor die duik in die dak omstreeks 1995, hy gerus

gestel was en het hy vir nog ongeveer 8 jaar dié woonhuis bewoon. Hy het ook daarop gewys dat die duik in die dak voorgekom het min of meer bokant sy kinders se slaapkamers en, as hy enigsins 'n greintjie twyfel gehad het oor die strukturele veiligheid van die dak, hy verseker nie die risiko sou loop dat iets met sy kinders kon gebeur as gevolg van die onveilige dak nie.

8. Die sentrale aspek vir beregting hierin is dus doodeenvoudig die volgende: het die Eiser daarin geslaag om hom van die bewyslas te kwyd om die aspekte te bewys wat die Verweerder as verkoper sal ontnem van die beskerming aan hom verleen deur die voetstootsklousule in die koopkontrak soos hierbo aangehaal. In dié verband moes die Eiser die volgende bewys op 'n oorwig van waarskynlikhede, naamlik:

- 8.1 Dat die Verweerder ten tyde van die aangaan van die koop daadwerklik bewus was van die bestaan van die verborge gebrek in die koopsaak, te wete die woonhuis; en

- 8.2 Dat die Verweerder die bestaan van die verborge gebrek in die koopsaak teenoor die Eiser *dolo malo* (opsetlik) verswyg het, met die oogmerk om die Eiser te bedrieg.

Sien in dié verband die gesaghebbende *dictum* van Joubert WnHR in **Van der Merwe v Meades *supra***, te 8 E-F.

Na my mening moet hierdie vraag in die negatief teen die Eiser beantwoord word.

9. Dit is interessant dat in **Van der Merwe v Meades**, die verkoper (Van der Merwe) gerus gestel was ten aansien van die holte in die

dak van dáárdie bepaalde woonhuis deur die vorige eienaar wat aan hom gesê het dat 'n ingenieur die dak geïnspekteer het en dit veilig verklaar het vir ten minste nog 20 jaar. Van der Merwe het dié brokkie inligting oorgedra aan die koper (Meades), nadat laasgenoemde hom gekonfronteer het met 'n verslag wat hy ontvang het na die aankoop van die woonhuis dat die dakkonstruksie uiters onveilig is. Meades se eis vir die betaling van die koste verbonde aan die herstel van die verborge gebrek in die dak het in hierdie Afdeling geslaag, maar is op appél omvergewerp in die bovermelde gerapporteerde uitspraak. Op appél is beslis dat Meades nie daarin geslaag het om te bewys dat Van der Merwe by die aangaan van die koopvooreenoms bewus was van die verborge gebrek in die dakkonstruksie nie en dit doelbewus verswyg het met die oogmerk om Meades te bedrieg nie.

10. Na my mening is die posisie presies dieselfde in die onderhawige geval. Beide die Eiser en Verweerder het my as eerlike mense voorgekom in die getuiebank. Hulle is albei leke op die gebied van dakke en meer bepaald dakkapkonstruksie. Die Verweerder het, toe hy bewus word van die duik in die dak sy neef, die raadgewende ingenieur, se advies aangevra en het na aanleiding daarvan gerusstelling gehad tot die mate dat hy vir 8 jaar verder in die woonhuis gebly het. Ek het weliswaar die mededelings oorgedra aan die Verweerder deur sy neef uitgesluit as hoorsê getuieis nadat beswaar daarteen aangeteken is deur Mnr. Coetzee namens die Eiser, maar staan dit vas dat die Verweerder gerusgestel was soos voormeld. Die afleiding is onafwendbaar dat hy in kennis moes gestel gewees het deur iemand wat hy,

heeltemal tereg, as 'n deskundige beskou het, dat dit veilig is om die woonhuis verder te bewoon in daardie toestand. Daar is hoegenaamd geen feite of omstandighede op die getuienis voor my waarop Mnr. Coetzee se betoog dat ek behoort te bevind dat die Verweerder leuenagtig was aangaande sy onwetendheid oor die verborge gebrek in die dak, gehandhaaf kan word nie.

11. Daar is veel gewag gemaak deur Mnr. Coetzee tydens betoog van die feit dat Bewysstuk A, die ingenieursverslag van MVD Raadgewende Ingenieurs, daarna verwys dat die woning se dak gedurende Julie 2002 ondersoek is, terwyl die getuienis van die Verweerder onteenseglik aandui dat sodanige ondersoek alreeds omstreeks 1995 plaasgevind het. Dít was die datum toe die sonpanele verwyder is vanaf die dak en die duik in die dak merkbaar geword het. Daar is geen verduideliking voor my vir hierdie verkeerde inligting in Bewysstuk A nie, maar meen ek nie dat dit teen die Verweerder in aanmerking geneem kan word tot die mate dat dit sy getuienis leuenagtig maak nie. Die Verweerder se neef, ingenieur Steenkamp, is nie as getuie geroep nie, heel moontlik omrede die houding ingeneem is dat dit nie nodig is nie, gegewe die bewyslas wat op die Eiser gerus het hierin.
12. Mnr. Coetzee het verder die submitisie gemaak dat dit nie 'n vereiste is in ons reg dat die Verweerder kennis van die bepaalde besonderhede van die verborge gebrek moes gehad het nie. Hy het dié betoog verder ontwikkel deur aan te voer dat die blote feit dat die Verweerder bewus was van die probleem met die dakbalke, naamlik dat dit nat geword het en dat dit krom getrek het en dit nie oorgedra het aan die Eiser nie, voldoende sou wees

om aan die vereistes in **Van der Merwe v Meades** te voldoen. Daar was 'n weerspreking in die Verweerder se weergawe aangaande die vraag of hy aanvanklik vir die Eiser van dié bepaalde probleem wat hy van kennis gedra het, gesê het. Selfs al word na my mening aanvaar dat die Verweerder dié kennis gehad het en versuim het om dit oor te dra aan die Eiser, is die probleem met Mnr. Coetzee se voormelde betoë die volgende:

- (a) Dit was nooit die Eiser se saak dat die verborge gebrek in die dak daaruit bestaan het dat die dakbalke nat geraak het en kromgetrek het nie. Daar is intendeel ondubbelsinnig as volg gepleit in die Eiser se Besonderhede van Vordering:

“3.5 Ten tyde van die aangaan van die ooreenkomste hierbo na verwys, het die woonhuis op die eiendom, welke woonhuis deel van die koopsaak was, latente gebrek gehad deurdat die dakkappe defektief was en die dakkapkonstruksie nie volgens standaardpraktyk opgerig, alternatiewelik geïnstalleer is nie.

3.6 Alternatiewelik het die Verweerder, deur middel van sy agente, die Mnre. MVD Raadgewende Ingenieurs, voorgegee dat die dakkap van die woonhuis en die dakkappe meer spesifiek die konstruksie geen gebreke gehad het nie.”

- (b) Ek is nie bewus van gesag nie en Mnr. Coetzee het ook nie sodanige gesag aangehaal nie ten spyte van my navraag tydens sy betoog, dat 'n verkoper nie hoef te weet van die bepaalde verborge gebrek waarop gesteun word in 'n geval soos die onderhawige nie. Die regspraak spreek eerder tot die teendeel en sou dit in elk geval indruis teen 'n mens se

regsgevoel as die regsposisie sou wees soos voorgehou deur Mnr. Coetzee.

13. Mnr. Coetzee het versoek dat ek 'n nadelige afleiding moet maak aangaande die leuen ten aansien van die datum in Bewysstuk A (die ingenieursverslag) en ook oor die feit dat ingenieur Steenkamp nie geroep is as 'n getuie nie. Soos hierbo aangedui, selfs al maak ek sodanige nadelige afleidings teen die Verweerder, beteken dit verreweg nog nie dat die Eiser sy saak bewys het soos vereis in **Van der Merwe v Meades** nie.
14. Ek is ook verwys deur Mnr. Coetzee na die volgende *dictum* van Selke R in **Knight v Trollip 1948(3) SA 1009 (D)** te 1013:

"I think it resolves itself to this, viz. that here the seller could be held liable only in respect of defects of which he knew at the time of the making of the contract, being defects of which the purchaser did not then know. In respect of those defects, the seller may be held liable where he has designedly concealed their existence from the purchaser, or where he has craftily refrained from informing the purchaser of their existence."

Mnr. Coetzee het egter nagelaat om die verdere passasie in **Knight v Trollip** wat net volg op die voorafgaande aan te haal as volg:

"In general, ignorance due to mere negligence or ineptitude is not, in such a case equivalent to fraud."

In die onderhawige geval is ek die mening toegedaan dat die Verweerder nie verwytd kan word dat hy homself verlaat het

op 'n deskundige mening wat later blyk verkeerd te wees nie. Hoe sou hy as leek dit geweet het? Op grond waarvan kan dit hoegenaamd gesuggereer word dat hy van beter moes geweet het? Sy getuienis dat hy na 1995 vir ten minste nog 8 jaar die woonhuis bewoon het met die duik in die dak daarin, spreek juis daarvan dat hy gerus gestel was deur die mededeling van sy neef, ingenieur Steenkamp.

15. Vir die redes voormeld kom ek derhalwe tot die slotsom dat die Eiser nie daarin geslaag het om die vereistes soos uiteengesit in **Van der Merwe v Meades** op 'n oorwig van waarskynlikhede te bewys nie.

DIE EISER SE EIS WORD AFGEWYS MET KOSTE.

Nms Eiser:	Adv WG Coetzee
In opdrag van:	Fletchers Prokureurs, KIMBERLEY
Nms Verweerder:	Adv CH Botha
In opdrag van:	Engelsman Magabane, KIMBERLEY as korrespondente vir Johan Ebersohn Prokureurs, MOSSELBAAI