

IN DIE HOOGGEREGSHOF VAN SUID-AFRIKA
(VRYSTAATSE PROVINSIALE AFDELING)

Aansoeknommer : 5448/08

In die aansoek tussen:-

JOHANNES PETRUS DU PLOOY

Applikant

en

BITFLOW INVESTMENTS 220 (EDMS) BPK

Respondent

IN RE:

Saaknommer : 5023/2006

In die saak tussen:

JOHANNES PETRUS DU PLOOY

Eiser

en

BITFLOW INVESTMENTS 220 (EDMS) BPK

Verweerder

CORAM:

VAN ZYL, R

UITSPRAAK DEUR:

VAN ZYL, R

AANGEHOOR OP:

23 OKTOBER 2008

GELEWER OP:

30 OKTOBER 2008

[1] Hierdie is 'n interlokutêre aansoek om wysiging ingevolge Hofreël 28 vir die wysiging van applikant se besonderhede van vordering geliasseer in saaknommer 5023/2006

(hierinlater na verwys as “die hoofaksie”) waarin applikant, as eiser, die volgende tersaaklike regshulp vanaf respondent, as verweerder, vorder:

“’n Bevel dat verweerder die nodige stappe neem om toe te sien dat ‘n reg van weg oor sy plaas Bergplaats 120, distrik Bethlehem geregistreer word, welke reg van weg 5 meter breed sal wees en oor die roete sal strek soos tans daar uitsien, *alternatiewelik* oor sodanige roete as wat die Agbare Hof sal bepaal.”

Die alternatiewe en aanverwante regshulp is nie tersaaklik vir doeleindes van hierdie aansoek nie.

- [2] Die tersaaklike agtgrond tot hierdie aansoek is kortliks die volgende:

Applikant is die geregistreerde eienaar van die plase Mooihoek nr. 878, Rusthoek nr. 398 en Uitzicht nr. 382, geleë in die distrik Bethlehem. Voormelde eiendomme is aangrensend tot mekaar. Respondent was ten tyde van die uitreik van die dagvaarding in die hoofaksie die eienaar van die plaas Bergplaats nr. 120, welke plaas aangrensend tot die plase Rusthoek en Uitzicht van applikant lê (hoewel die

plaas Bergplaats klaarblyklik intussen verkoop is, berus die nuwe eienaar by die uitspraak van die hof). Volgens applikant is die plaas Uitzicht 'n geïsoleerde plaas, hoofsaaklik op 'n berg geleë en feitlik omring deur klowe wat toegang tot die plaas versper. Voorheen het applikant by ooreenkoms toegang tot die plaas Uitzicht verkry deur middel van die roete wat nou as 'n reg van weg gevorder word. Die vergunning om dit te gebruik is egter op of omtrent 24 September 2006 deur respondent se verteenwoordiger opgesê. Volgens applikant is hierdie roete die enigste wyse waarop hy toegang tot die plaas Uitzicht kan verkry (so lees die bewering tans). Gevolglik het applikant op 29 September 2006 die Hof op 'n dringende basis genader onder aansoeknommer 4080/2006 (hierinlater na verwys as “die dringende aansoek”) en is 'n bevel verleen in terme waarvan respondent verplig is om applikant toe te laat om voort te gaan om die roete te gebruik hangende die instel en finalisering van 'n aksie om sodanige roete as 'n reg van weg te registreer. Sodanige aksie is ingestel by wyse van die hoofaksie hierin. Die hoofaksie het die eerste keer voor my gedien op 5 Februarie 2008, op welke datum daar 'n inspeksie ter plaatse gehou is. Op 6 Februarie is die saak op

versoek van applikant uitgestel en het toe weer voor my gediens op 27 Mei 2008. Op hierdie dag is die getuienis van een getuie van applikant aangehoor, waarna die saak weer op versoek van applikant sine die uitgestel is. Die besonderhede van en redes vir laasgenoemde uitstelde sal ek later hierin mee handel.

- [3] Op 18 Julie 2008 het applikant skriftelik kennis gegee van sy voorneme om sy besonderhede van vordering te wysig, 'n afskrif van welke kennisgewing aangeheg is tot die aansoekstukke as aanhangsel "A", waarop respondent op 31 Julie 2008 skriftelik beswaar aangeteken het teen die voorgenome wysiging, 'n afskrif van welke kennisgewing aangeheg is tot die aansoekstukke as aanhangsel "D2".

- [4] Vanweë enkele klein verskille tussen die voorgenome wysigings in die kennisgewing van wysiging vermeld en dié in die kennisgewing van mosie gevorder, gaan ek na die wysigings soos in die kennisgewing van mosie gevorder, verwys. Dit handel met die volgende paragrawe van die besonderhede van vordering (duidelikheidshalwe verwys ek ook na die paragrawe soos dit tans lees):

4.1 Paragraaf 3 van die besonderhede van vordering lees tans as volg:

“3.

Eiser is die geregistreerde eienaar van die plaas Rusthoek Nr. 398 sowel as Uitzicht Nr. 382, geleë in die distrik Bethlehem. Voormelde plaaseiendomme is aangrensend aan mekaar.”

Applikant versoek dat paragraaf 3 geskrap word en vervang word met die volgende:

“3.

Eiser is die geregistreerde eienaar van die plase Mooihoek nr.878, Rusthoek nr. 398 sowel as Uitzicht nr. 382, geleë in die distrik Bethlehem. Voormelde plaaseiendomme is aangrensend aan mekaar.”

4.1 Paragraaf 5 van die besonderhede van vordering lees tans as volg:

“5.

Verweerder se vermelde plaas Bergplaats is aangrensend aan beide eiser se vermelde plase en lê aan die westekant daarvan, soos blyk op ‘n kaart hierby aangeheg, synde aanhangsel “A”.”

Applikant versoek dat paragraaf 5 geskrap word en vervang word met die volgende:

“5.

Verweerder se vermelde plaas Bergplaats is aangrensend aan beide eiser se vermelde plase Rusthoek en Uitzicht en lê aan die westekant daarvan, soos blyk uit die kaart hiertoe aangeheg synde aanhangsel “A”.

4.2 Paragraaf 6.1 van die besonderhede van vordering lees tans as volg:

“6.1 Die eiser se plaas Uitzicht is ‘n geïsoleerde plaas, hoofsaaklik op ‘n berg geleë.”

Applikant versoek dat paragraaf 6.1 gewysig word om as volg te lees:

“6.1 Die eiser se plaas Uitzicht is ‘n geïsoleerde plaas, hoofsaaklik op ‘n berg geleë en bestaan daar geen ingang of uitgang vanaf Uitzicht na ‘n openbare pad nie, behalwe soos in paragraaf 6.3 infra aangedui.”

4.3 Paragraaf 6.3 van die besonderhede van vordering lees tans as volg:

“6.3 Die enigste wyse waarop eiser toegang tot die plaas Uitzicht kan verkry, is om vanaf sy plaas Rusthoek deur

te gaan na verweerder se plaas Bergplaats toe, teen die grens af te beweeg tussen die gemelde plase om uiteindelik, waar die plaas Uitzicht ook aan Bergplaats grens, deur te gaan om sodoende die plaas Uitzicht te bereik.”

Applikant versoek dat paragraaf 6.3 gewysig word om te lees:

“6.3 Die enigste redelike wyse waarop eiser toegang tot die plaas Uitzicht kan verkry vanaf die naaste openbare pad, te wete die S230, is om vanaf sy plaas Mooihoek waardeur die S230 openbare pad loop, oor sy plaas Rusthoek te beweeg na verweerder se plaas, Bergplaats, en op Bergplaats teen die grensheining tussen Bergplaats aan die eenkant en Rusthoek en Uitzicht aan die anderkant af te beweeg om uiteindelik, waar die plaas Uitzicht ook aan Bergplaats grens, deur te gaan om sodoende die plaas Uitzicht te bereik.”

4.4 Paragraaf 6.4 van die besonderhede van vordering lees tans as volg:

“6.4 Daar bestaan geen ander alternatiewe roete wat toegang tot Uitzicht verleen nie.”

Applikant vorder dat paragraaf 6.4 gewysig word om as volg te lees:

“6.4 Daar bestaan geen ander redelike en/of begaanbare alternatiewe roete wat toegang tot Uitzicht verleen vanaf die naaste openbare pad, te wete die S230 nie en is die roete soos in paragraaf 6.3 beskryf, saamgelees met paragrawe 7.2, 7.3, paragraaf 11 en aanhangsel “A” nie alleen die kortste roete vanaf ’n openbare pad na Uitzicht nie, maar ook die roete wat die minste beswaring en/of skade vir verweerder inhou.”

[5] Dit blyk uit die kennisgewing van beswaar dat respondent se beswaar die volgende behels:

“1.

Die saak is reeds deelsverhoor. Die partye het reeds ’n inspeksie ter plaatse gehou op 5 Februarie 2008. Tydens die voormelde inspeksie het verweerder deur middel van sy deskundige meerdere roetes en potensiële roetes uitgewys. Daarbenewens het die partye se onderskeie deskundiges ’n notule van samesprekings gehou deur die deskundiges en gedateer 6 Februarie 2008 ingehandig. Daarin het die deskundiges (en derhalwe die eiser en die verweerder) se deskundiges verwys na meerdere roetes hierin tersaaklik met as vertrekpunt en as beginsel dat die roetes slegs haalbaar moet wees vir 4 X 4 voertuie. Die voorgenome wysiging beoog nou ’n

wysiging wat derhalwe nie strook met die getuienis sover aangebied nie, deurdat die wysiging beoog om die geskilpunte te beperk tot die wyse waarop eiser toegang tot die plaas kan kry met verwysing na die naaste openbare pad. Die voorgenome wysiging sal gevolglik nie strook met die getuienis sover aangebied nie en sal die pleitstuk in sy gewysigde vorm, bots met die getuienis sover aangebied. Verweerder se beswaar is derhalwe dat die voorgenome wysiging in stryd sal wees met die getuienis sover aangebied.

2.

In paragraaf 7.3 van die Reël 37 notule is ooreengekom dat die geskilpunt tussen die partye onder andere is 'dat die enigste wyse waarop eiser toegang tot die plaas Uitzicht kan verkry deur verweerder se plaas loop op die roete soos aangedui op aanhangsel "A" tot die besonderhede van vordering en dat geen alternatiewe roete bestaan nie.'

Dit is verder ooreengekom dat die eiser daardie bewyslas dra. Die voorgestelde wysiging is in stryd met voormelde ooreenkoms.

3.

Eiser het reeds die getuienis onder eed aangebied van sy deskundige Smith. Tydens die aanbied van sy getuienis, is geen getuienis aangebied met betrekking tot die paaie of

toegangsroetes deur hom voorgestel en oor getuig in verhouding tot die sogenaamde 'naaste openbare pad' nie. Hy is ook nie daaroor gekruisverhoor nie. Nie net sal die voorgenome wysiging gevolglik nie strook met sy getuienis nie, maar word verweerder benadeel deurdat verweerder hom nie daaromtrent gekruisverhoor het nie."

4.

Die voorgenome wysiging is in stryd met die applikant se eie beëdigde verklaring in terme waarvan hy die tussentydse bevel bekom het om die roete te mag gebruik hangende die afhandeling van die hoofaksie in soverre hy in die voormelde aansoek verklaar het dat dit enigste beskikbare roete is en geen ander roete bestaan nie. Die voorgenome wysiging sal dus nie ooreenstem met die eiser se eie beëdigde verklaring rakende toegangsroetes nie en sal derhalwe in stryd wees met die eiser se eie weergawe rondom die regshulp wat hy verlang.

5.

Die kennisgewing van voorgenome wysiging is vaag en verwarrend deurdat in paragrawe 4 en 5 daarvan onderskeidelik verwys word na die naaste openbare pad as synde S230 en S1102."

- [6] Die algemene beginsels van toepassing met betrekking tot wysigings, is as volg in **AFFORDABLE MEDICINES TRUST AND OTHERS v MINISTER OF HEALTH AND OTHERS** 2006 (3) SA 247 (CC) op 261 C – D uiteengesit:

“The practical rule that emerges from these cases is that amendments will always be allowed unless the amendment is mala fide (made in bad faith) or unless the amendment will cause an injustice to the other side which cannot be cured by an appropriate order for costs, or 'unless the parties cannot be put back for the purposes of justice in the same position as they were when the pleading which it is sought to amend was filed'. These principles apply equally to a notice of motion. The question in each case, therefore, is, what do the interests of justice demand?”

‘n Handige opsomming van die tersaaklike beginsels word ook as volg saamgevat in die kopskrif van **TRANS - DRAKENSBERG BANK LTD (UNDER JUDICIAL MANAGEMENT) v COMBINED ENGINEERING (PTY) LTD AND ANOTHER** 1967 (3) SA 632 (D & CLD) op 632 E – F:

“The aim in allowing amendments to pleadings should be to do justice between the parties by deciding the real issues between them. The mistake or neglect of one of them in the process of placing the issues on record is not to stand in the way of this: his punishment is in his being mulcted in the wasted costs. The amendment will be refused only if to allow it would cause prejudice to the other party not remediable by an order for costs and, where appropriate, a postponement. It is only in this relation that the applicant for an amendment is required to show it is bona fide and to explain any delay there may have been in making the application, for he must show that his opponent will not suffer prejudice.

If a litigant has delayed in bringing forward his amendment, this in itself, there being no prejudice to his opponent not remediable in the manner indicated above, is no ground for refusing the amendment.”

- [7] Met betrekking tot ‘n geval waar ‘n skuldoorsaak nie behoorlik of duidelik uiteengesit is nie, sal ‘n wysiging normaalweg toegestaan word ten einde die ware dispuut tussen die partye te ventileer. Hierdie beginsel is as volg in **Superior Court Practice**, Erasmus, op p. B1-180 verwoord:

“Where the real issue in a case is imperfectly or ambiguously expressed in the pleadings, an amendment designed to place on record the true issue will be allowed.”

Sien ook **TRANS-AFRICAN INSURANCE CO LTD v MALULEKA** 1956 (2) SA 273 (AD) op 279 C en **SLOMOWITZ v VEREENIGING TOWN COUNCIL** 1966 (3) SA 317 (AD) op 329 E – F.

[8] Selfs ‘n wysiging wat ‘n nuwe skuldoorsaak daarstel, word toegelaat indien geen benadeling daardeur veroorsaak word nie, selfs al veroorsaak dit die verandering van die karakter van die aksie en heropening van die saak om nuwe getuienis te lei ten einde die werklike geskilpunt tussen die partye te bepaal en te besleg. Sien **Superior Court Practice**, *supra*, op B1-180.

[9] Alvorens die beginsels met betrekking tot wysigings op die feite van hierdie aangeleentheid toegepas kan word, meen ek dit is ook noodsaaklik om te let op die regs aard van en die regs beginsels van toepassing op die gevorderde reg van weg. Op ‘n spesifieke vraag deur myself aan beide advokate,

het dit geblyk dat die partye dit eens is dat die enigste regsfiguur wat hierin ter sprake kan wees as synde die reg van weg wat deur applikant gevorder word, dié van 'n noodweg is.

[10] 'n Aanspraak op 'n noodweg ontstaan onder die volgende omstandighede:

“A way of necessity is granted either by way of agreement or by order of court if a piece of land is landlocked without any access to a public road or, if an alternative route is indeed available, such alternative route is so difficult and inconvenient as to be almost impassable. A way of necessity takes the form of the shortest route to the nearest public road and the route that causes the least damage to the servient tenement.”

Sien **LAWSA**, Joubert, Vol. 24, eerste heruitgawe, par. 407.

Voormelde beginsels is as volg verwoord in **Sakereg**, C.G. van der Merwe, 2de Uitgawe, op p. 486 en 488:

“Die Suid-Afrikaanse Reg aanvaar dat 'n noodweg verleen moet word in gevalle waar 'n grondstuk heeltemel van openbare

verkeersweë afgesny is. Indien daar wel uitgange na die publieke verkeersweë bestaan, maar die bestaande roete so moeilik is dat dit prakties onmoontlik is om daarvan gebruik te maak, word 'n noodweg ook geredelik verleen....

Dit beteken eerstens dat 'n noodweg verleen moet word oor die grondstuk wat die kortste uitweg vanaf die ingeslote grondstuk na die publieke pad verleen. Indien die grondstuk hiervolgens aangewys so onbegaanbaar is dat dit prakties geen uitweg bied nie, of as gevolg van die besondere aard daarvan besonder nadelig deur die verlening van 'n noodweg getref sal word, kan 'n noodweg ten opsigte van 'n ander aanliggende grondstuk verleen word.”

Sien ook **VAN RENSBURG v COETZEE** 1979 (4) SA 655 (A).

- [11] Die hoofaksie het die eerste keer voor my gediën op 5 Februarie 2008. Voorafgaande hierdie datum en wel ten tyde van 'n Reël 37 konferensie wat gehou is op 17 Januarie 2008, het die partye, op voorstel van respondent, ooreengekom dat ek versoek sou word om op die eerste verhoordag en voor die aanbied van getuïenis, 'n inspeksie ter plaatse te hou. Sodanige inspeksie het inderdaad plaasgevind in teenwoordigheid van die onderskeie partye,

die regsverteenwoordigers asook die tersaaklike deskundiges. Die oggend van die tweede verhoordag, synde 6 Februarie 2008, is 'n notule gesamentlik deur die partye ingehandig van samesprekings gehou tussen sommige van die partye se onderskeie deskundiges, synde mnr. Smith, 'n ingenieur, namens applikant en mnr. Van Heerden, 'n ingenieur, namens respondent. Uit hierdie notule het dit geblyk dat die deskundiges se benadering gebaseer was daarop dat die moontlike roetes haalbaar moet wees vir 'n 4 X 4 voertuig. Gebaseer hierop, is daar sewe roetes identifiseer en bespreek as moontlike of potensiële roetes wat aan applikant toegang tot die plaas Uitzicht kan verleen, hoewel hulle dit eens was dat een roete, synde roete 3, onbegaanbaar is vir 'n 4 x 4 voertuig. Dit het egter ook uit hierdie notule geblyk dat mnr. Van Heerden vermeld het dat volgens sy berekeninge die mees noordelike punt van Uitzicht op die laer vlak onder die kranse is en dat dit sonder enige addisionele 4 X 4 roetes bereik kan word.

Hierdie opmerking het daartoe aanleiding gegee dat argumente voor my gevoer is wat inisieer is deur mnr. Daffue

op die basis dat dit 'n totaal nuwe punt is wat namens respondent geopper word nadat die inspeksie ter plaatse juis gereël was om die geskilpunte te beperk. Ten tyde van verdere argumente, is hierdie punt eventueel deur mnr. Reinders, namens respondent, abandoneer. Desnieteenstaande het mnr. Daffue steeds op daardie stadium namens applikant uitstel versoek ten einde hierdie moontlike toegangsroete te ondersoek, aangesien dit nog nooit voorheen deur enige van die partye geopper was nie en dus nie voorheen ondersoek is nie. Ek het die uitstel verleen en het ek voorts gelas dat die verspilde koste teweeggebring deur die uitstel, oorstaan vir latere beregting.

- [12] Die aangeleentheid is daaropvolgend ter rolle geplaas vir voortsetting van die verhoor op 27, 28 en 30 Mei 2008. Op eersgenoemde datum het mnr. Daffue 'n openings toespraak met betrekking tot applikant se saak en die getuienis wat hy voornemens is om aan te bied, gehou, wat onder andere daarop gedui het dat getuienis aangebied gaan word deur of namens applikant ten opsigte van die moontlike beskikbare en/of potensiële roetes wat toegang verleen tot die plaas Uitzicht en hulle verhouding tot die naaste openbare pad en

die afstand vanaf die plaas Uitzicht tot die naaste openbare pad via die onderskeie roetes. Mnr. Reinders het reeds op daardie tydstip aangedui dat respondent beswaar sou aanteken teen die aanbod van sodanige getuienis. Applikant het toe voortgegaan en die getuienis van mnr. Smith aangebied. Tydens die aanbod van hierdie getuienis is namens respondent beswaar gemaak toe die getuie getuienis wou aanbied met betrekking tot openbare paaie en die toeganklikheid en/of afstand vanaf die plaas Uitzicht vanaf sodanige openbare paaie via die onderskeie potensiële roetes. Mnr. Reinders het tydens hierdie beswaar aan die hand gedoen dat indien daar gelet word op die pleitstukke van applikant, dit applikant se saak is dat die dispuut wat hierin ter sprake is, handel oor 'n reg van weg tussen die plaas Mooihoek, alternatiewelik die plaas Rusthoek van applikant, om sy plaas Uitzicht te bereik. Dit handel nie oor die toeganklikheid van die plaas Uitzicht vanaf 'n openbare pad nie. Mnr. Daffue het daarenteen aan die hand gedoen dat waar die pleitstukke spesifiek daarna verwys dat die plaas Uitzicht 'n geïsoleerde plaas is, dit geïnterpreteer moet word as synde dat dit daarop slaan dat dit ook onbereikbaar is vanaf 'n openbare pad. Mnr. Daffue

het ook aan die hand gedoen dat die partye dit tot op daardie stadium eens was wat die aard van die dispuut is, in besonder gesien in die lig daarvan dat 'n inspeksie ter plaatse gedoen was en almal dit eens was wat die doel van die inspeksie was en gevolglik ook wat die doel van die reg van weg is wat hier aangevra word. Mnr. Daffue het aan die hand gedoen dat daar gevolglik geen verrassingselement vir die respondent daarin ter sprake kon wees nie.

- [13] In my *ex tempore* uitspraak wat ek daartydens gelewer het, het ek na ontleding van die pleitstukke, die kennisgewings en die dringende aansoek, bevind dat daar nie enige uitdruklike verwysing is na die toeganklikheid van die plaas Uitzicht met betrekking tot 'n openbare pad en/of die afstand daarvan nie. Ek het die volgende opmerkings in daardie uitspraak gemaak:

“Dit moet ook vermeld word dat gegewe die vereiste dat om 'n noodweg te vestig ek eventueel sal moet ag slaan op die vereiste dat dit (en ek haal weer aan uit LAWSA) ‘the shortest route to the nearest public road and the route that causes the least damage to the servient tenement’ moet wees, meen ek dat

Mnr. Reinders gelyk gegee moet word dat daar nie op hierdie stadium enige aanduiding in die pleitstukke of in die opsomming van die eiser se deskundiges was dat daar getuienis aangebied gaan word met betrekking tot die toeganklikheid van die plaas Uitzicht vanaf 'n openbare pad en/of die afstand tussen die naaste openbare pad en die plaas Uitzicht met verwysing na die gevorderde reg van weg nie. Ek kan egter op hierdie stadium voorsien dat dit vir my 'n probleem sal wees om die aangeleentheid te beslis in afwesigheid van enige sodanige getuienis met betrekking tot die toeganklikheid van die plaas met betrekking tot 'n openbare pad en die afstand tussen die plaas Uitzicht en die naaste openbare pad via die gevorderde reg van weg en/of die moontlike alternatiewe roetes waarop die deskundiges ooreengekom het.”

Ek het derhalwe as volg bevind en beslis:

“Aangesien hierdie aspekte nie deur die pleitstukke gedek word soos dit tans staan nie, word Mnr. Reinders se beswaar gehandhaaf en is die eiser nie geregtig om op hiêrdie stadium getuienis aan te bied wat slaan op die bestaan van openbare paaie en die toeganklikheid van die plaas Uitzicht vanaf sodanige openbare paaie en/of die afstand vanaf sekere punte tot en met die naaste openbare pad of paaie in die omgewing nie.”

[14] Voortspruitend uit laasgenoemde bevinding, het applikant steeds Mnr. Smith se getuienis aangebied, uitgesluit die gedeeltes welke deur my bevinding getref is. Mnr. Smith is wel gekruisverhoor namens respondent, maar is vanweë my bevinding en sy gevolglike nie-aanbied van enige getuienis ten opsigte van daardie aspekte, nie daaromtrent gekruisverhoor nie.

[15] Nadat die getuienis van Mnr. Smith aangebied is, het Mnr. Daffue aansoek gedoen om uitstel van die aangeleentheid. Hy het dan ook namens applikant aangebied dat applikant die verspilde koste teweeggebring deur die uitstel, sal betaal. Daar is reeds op daardie stadium deur Mnr. Daffue aangedui dat die aansoek om uitstel teweeggebring is deur my voormelde bevinding wat die applikant noodsaak om sy pleitstukke te wysig ten einde voorsiening te maak vir bewerings met betrekking tot die toeganklikheid van die plaas Uitzicht met betrekking tot openbare paaie en afstande vanaf die plaas Uitzicht tot en met die naaste openbare pad met verwysing na die gevorderde noodweg en/of enige ander punt.

Hoewel die aansoek om uitstel op daardie stadium deur Mnr. Reinders geopponeer is, het ek wel die aansoek om uitstel toegestaan. Ek het in die uitoefening van my diskresie met betrekking tot 'n gepaste kostebevel, 'n bevel gemaak wat sover moontlik respondent in 'n posisie sou plaas asof die verrigtinge nie ter rolle geplaas was vir daardie dag nie, gegewe dat hoogstens 'n uur van die hele dag nuttig gebruik was. Ek het gevolglik applikant gelas om die koste van die dag, ingesluit voorbereidingskoste, te betaal. Ek het ook respondent se deskundige getuie, Mnr. Van Heerden, verklaar as 'n noodsaaklike getuie en voorts applikant gelas om die koste ten opsigte van Mnr. Van Heerden se reis- en verblyfkoste, voorbereidingskoste en die dag se koste, te betaal.

[16] Voortspruitend uit voormelde gebeure het applikant sy kennisgewing van voorgenome wysiging, waarna ek reeds vroeër verwys het, geliasseer.

[17] Mnr. Daffue het aan die hand gedoen dat met die voorgenome wysiging daar nie sprake is van 'n nuwe skuldoorsaak nie. Aldus sy betoog blyk applikant se

aanspraak op 'n reg van weg in die vorm van 'n noodweg reeds uit sy besonderhede van vordering in die huidige vorm en het die wysigings slegs ten doel om die ietwat gebrekkige of onvolkome besonderhede van vordering waarin applikant se vorderingsreg waarop daar deurgaans gesteun is, reeds uiteengesit is, meer volledig uiteen te sit, met spesifieke verwysing na toegang vanaf die plaas Uitzicht via ander eiendom na die naaste openbare pad. Hy het voorts aan die hand gedoen dat hierdie aansoek om wysiging teweeggebring is deur my vorige bevel, waarna ek reeds hierbo verwys het. Hy het gevolglik betoog en versoek dat die aansoek toegestaan moet word.

Mnr. Reinders het ter opponering van die aansoek onder andere betoog en aan die hand gedoen dat dit uit die dringende aansoek, sowel as die pleitstukke soos dit tans lees, duidelik blyk dat dit applikante se saak was dat die roete wat as noodweg gevorder word, die enigste roete is waarvolgens applikant sy plaas Uitzicht kan bereik. Noudat respondent egter bewys het dat daar wel alternatiewe roetes bestaan, soos duidelik blyk uit die notule ten opsigte van die samesprekings tussen die deskundige getuies van applikant

en respondent, poog applikant om, aldus Mnr. Reinders se betoog, die fokus te verskuif deur nou skielik die eerste keer te verwys na die toeganklikheid van die plaas Uitzicht met betrekking tot die naaste openbare pad. Soos blyk uit die bewerings in die opponerende verklaring (aansoekstukke, p. 44, paragraaf 14 en p. 49, paragraaf 25.2) poog applikant hiermee om sy skuldoorsaak te wysig. Sodanige wysiging sal, aldus Mnr. Reinders se betoog, dan ook in stryd wees met die getuienis wat applikant verkies het om by wyse van Mnr. Smith op rekord te plaas, welke getuienis, vanweë my vroeëre bevel, geensins 'n verwysing na die naaste openbare pad bevat het nie. Verdermeer is Mnr. Smith nie namens respondent hieromtrent gekruisverhoor nie. Mnr. Reinders het ook aan die hand gedoen dat hierdie fokusverskuiwing deur applikant gedoen word vanweë die feit dat dit applikant se saak was dat die gevorderde roete die enigste roete is waarvolgens hy toegang tot sy plaas Uitzicht kan verkry terwyl dit, selfs op applikant se eie weergawe ooreenkomstig die notule van die deskundiges se samesprekings, nou vasstaan dat daar alternatiewe roetes bestaan. Hy het gevolglik betoog en versoek dat die aansoek van die hand gewys moet word.

[18] Wanneer die regsbeginsels met betrekking tot wysiging aan die een kant en die geregtigheid op 'n noodweg aan die ander kant, waarna ek vroeër hierin verwys het, in oorweging geneem word, meen ek eerstens dat hier nie sprake kan wees van 'n nuwe skuldoorsaak wat applikant poog deur die voorgenome wysiging daar te stel nie. Soos reeds vermeld, is beide partye dit eens dat die aard van die vordering wat applikant van meet af aan vorder in die besonderhede van vordering soos dit tans lees, geen ander vordering of skuldoorsaak kan wees as dié van 'n noodweg nie. Na my mening verander die voorgenome wysiging dus nie hierdie skuldoorsaak nie.

[19] Soos blyk uit die definisie of elemente van 'n noodweg, bestaan dit in wese uit twee elemente of oorwegings, synde:

1. dit behels die kortste roete vanaf die geïsoleerde eiendom tot die naaste openbare pad; en
2. die roete wat die minste beswarend op die ander party se eiendom sal wees.

Saam met voormelde moet ook in oorweging geneem word dat dit ook behels dat indien en in soverre daar wel 'n alternatiewe roete tot die naaste openbare pad bestaan, maar sodanige alternatiewe roete so moeilik en ongerieflik is dat dit so te sê onbegaanbaar is, 'n noodweg steeds verleen sal word.

- [20] Gegewe voormelde definisie en elemente van 'n noodweg, is die getuienis wat tot op hede aangebied is en die inligting versamel ten tyde van die inspeksies deur die onderskeie deskundiges sowel as die inspeksie ter plaatse deur die Hof, asook die daaropvolgende opsommings en gevolgtrekkings van die deskundiges, steeds uiters relevant. Die vraagstuk met betrekking tot die bestaan, aldan nie, aard en begaanbaarheid van alternatiewe roetes, is en bly elemente van die reg op 'n noodweg wat steeds deur my beslis sal moet word, selfs al word die wysiging toegestaan. Dit sal beslis ook in oorweging geneem word by, onder andere, die beregting van vraagstukke soos die geïsoleerdheid, aldan nie, van die plaas Uitzicht, en die graad van beswaring wat op die dienende eiendom in die onderskeie gevalle geplaas word.

[21] Daar kan dus nie sprake wees daarvan dat die voorgenome wysiging strydig is met 'n ooreenkoms tussen die partye bereik wat betref die vraagstuk of daar alternatiewe roetes bestaan, aldan nie, en/of dat dit strydig is met getuienis wat reeds aangebied is nie.

[22] Hoewel die deskundige opsommings van beide Smith en Van Heerden "indirekte verwysings" na sekere openbare paaie bevat, welke verwysings deur Mnr. Daffue uitgewys is maar wat ek nie meen nodig is om hierin te herhaal nie, is dit duidelik dat die besonderhede van vordering, soos dit tans lees, nie enige uitdruklike sodanige verwysing na 'n openbare pad of die naaste openbare pad bevat nie – vandaar ook my vroeëre uitspraak in die verband. Dit is egter duidelik uit die bewerings wat wel gemaak word in die huidige besondering van vordering, dat applikant se vordering gebaseer is op 'n reg tot 'n noodweg. Waar dit applikant se skuldoorsaak is, maar die besonderhede van vordering geen spesifieke bewering bevat met betrekking tot die toeganklikheid van die geïsoleerde eiendom vanaf 'n openbare pad, en in besonder die naaste openbare pad nie,

meen ek dat dit tipies 'n geval is waar die voorgenome wysiging resorteer onder 'n geval waar dit neerkom op die opklaring van 'n gebrekkige of onvolkome pleitstuk. Al wat die voorgenome wysiging dus doen, is om pertinent en duidelik die gebrek in die besonderhede van vordering met betrekking tot die elemente van die geregtigheid op 'n noodweg, behoorlik en volledig aan te spreek. Dít blyk in besonder duidelik uit die voorgenome wysiging van paragraaf 6.4 van die besonderhede van vordering waar in die voorgenome wysiging beweer word dat die gevorderde roete “nie alleen die kortste roete vanaf 'n openbare pad na Uitzicht (is) nie, maar ook die roete (is) wat die minste beswaring en/of skade vir verweerder inhou”.

- [23] Na my mening is applikant se voorgenome wysiging derhalwe nie 'n fokus- of klemverskuiwing soos deur Mnr. Reinders betoog nie. Hoewel applikant weliswaar in die dringende aansoek beweer het dat die gevorderde roete “die enigste manier” is waarop hy die plaas Uitzicht kan bereik (dringende aansoek, aansoeknommer 4080/06, p. 3, par. 7.1 en p. 5, par. 8.2), moet sodanige bewering steeds gesien word teen die agtergrond dat applikant se skuldoorsaak 'n

noodweg is en daardie bewering derhalwe bloot as 'n gebrekkige bewering beskou moet word wat by implikasie, gegewe die aard van die skuldoorsaak, eintlik beteken het of bedoel het om te beteken dat daar geen ander redelike en/of begaanbare alternatiewe roete bestaan wat toegang tot Uitzicht verleen vanaf die naaste openbare pad nie.

[24] Indien die voorgenome wysiging toegestaan sou word, sal dit tot gevolg hê dat die geskilpunte tussen die partye behoorlik geventileer word en die werklike dispute tussen hulle behoorlik aangespreek kan word.

[25] Na my mening kan die toestaan van die voorgenome wysiging ook geen onherstelbare benadeling vir respondent inhou wat nie deur 'n gepaste kostebevel negeer of reggestel kan word nie. Die enigste moontlike aspek wat ter sprake kan wees wat nie deur 'n kostebevel reggestel kan word nie, is die feit dat Mnr. Smith reeds sy getuienis voltooi het sonder dat hy namens respondent gekruisverhoor is oor aspekte met betrekking tot en met verwysing na die naaste openbare pad. Enige sodanige moontlike benadeling vir

respondent kan egter ook reggestel word deurdat, indien nodig, die getuie teruggeroep kan word.

[26] Volledigheidshalwe moet vermeld word dat waar die voorgenome wysiging van paragraaf 6.4 van die besonderhede van vordering in terme van die kennisgewing daartoe verwys na die naaste openbare pad as synde die “S1102” en dit dus verskil van die ander verwysings daarin na die “S230” en respondent hieromtrent in sy beswaar geopper het dat dit vaag en verwarrend is, blyk dit duidelik slegs ‘n oorsig of tikfout te wees en is dit in ieder geval nou reggestel in die regshulp wat in terme van die kennisgewing van mosie gevorder word.

[27] Wat betref die vraag of die aansoek *bona fide* is, moet die volgende in oorweging geneem word. Dit was van meet af aan applikant se saak dat die gevorderde roete die enigste wyse is waarop applikant toegang tot die plaas Uitzicht kan verkry, welke bewering, soos reeds vermeld, na my mening bedoel was om te beweer dat as synde die enigste redelike en/of begaanbare roete vanaf die naaste openbare pad. Tans is die partye dit ook eens dat die gevorderde roete die

mees direkte roete vanaf die plaas Rusthoek tot die plaas Uitzicht daarstel. Gegewe dat applikant in elk geval die geregistreerde eienaar van die plase Mooihoek en Rusthoek is, synde die plase wat via die gevorderde roete vanaf Uitzicht toegang verleen tot die openbare pad S230, is dit redelikerwys verduidelikbaar en/of verstaanbaar dat daar nie aanvanklik in die besonderhede van vordering pertinent na die naaste openbare pad verwys is nie, aangesien dit tog uiteraard nie vir applikant nodig is om 'n serwituut van noodweg te registreer oor sy eie laasgenoemde twee eiendomme nie. (Sien aansoekstukke, funderende verklaring, p. 20, par. 8.1.) Die eerste geleentheid waartydens dit geblyk het dat hierdie gebrek in die besonderhede van vordering bestaan en dat applikant nie geregtig sal wees om sonder 'n wysiging getuienis daaromtrent aan te bied nie, was op 27 Mei 2008 toe Mnr. Reinders beswaar teen die aanbod van hierdie getuienis gemaak het en ek 'n beslissing gemaak het dat sodanige getuienis inderdaad nie aangebied mag word nie. Hoewel Mnr. Daffue voortgegaan het om die getuienis van Mnr. Smith aan te bied sonder enige verwysing in sy getuienis na die plaas Uitzicht se toeganklikheid tot 'n openbare pad en

die nabyheid van sodanige openbare pad, het Mnr. Daffue onmiddellik daarna, soos reeds vermeld, 'n uitstel van die verhoor versoek juis ten einde applikant se besonderhede van vordering in dié verband te wysig. Dit is presies wat nou deur die kennisgewing van voorgenome wysiging gedoen is. Dit is dus op die vroegste moontlike stadium gedoen nadat hierdie gebrek in die besonderhede van vordering te berde gebring is en daaropvolgend genoodsaak is deur my uitspraak.

[28] Ek is dus van oordeel dat die aansoek om wysiging wel *bona fide* is.

[29] Mnr. Reinders het verwys na die uitspraak in **TENGWA v METRORAIL** 2002 (1) SA 739 (CPD) waarin 'n aansoek om wysiging wat geloods is nadat die verhoor reeds in 'n gevorderde stadium was en die voorgenome wysiging die respondent kon benadeel, nie toegestaan is nie. Dit was sy betoog dat dit ook tersaaklike oorwegings in die onderhawige geval is. In daardie geval het die eiser die verweerder aangespreek op die basis van die *lex aquilia*, voortspruitend uit gebeure wat plaasgevind het terwyl hy 'n passasier op 'n

trein van die verweerder was en waartydens hy beserings opgedoen het wat tot gevolg gehad het dat sy been geamputeer is. Die voorgename wysiging was steeds gebaseer op dieselfde skuldoorsaak, maar het ander gronde van onregmatigheid en/of nalatigheid aangevoer waarop die eiser toe sy vordering wou baseer. Die wysiging sou tot gevolg hê dat die eiser sy vordering op 'n totale nuwe feitestel baseer, 'n feitestel wat juis namens die verweerder aan hom gestel was ten tyde van kruisverhoor, en wat hy ontken het. Die hof het daarin bevind dat indien die wysiging toegestaan sou word, die verhoor uitgestel sou moes word ten einde die verweerder die geleentheid te gee om die nuwe feite en bewerings te ondersoek. Dit mag vir die verweerder nodig gewees het om getuies te probeer opspoor wat op die tersaaklike tydstip passasiers op die trein was, maar met wie nie voorheen gekonsulteer is nie vanweë die feitelike basis waarop die eiser se oorspronklike vordering gebaseer was. Vanweë die tydsverloop, mag dit moeilik, indien nie onmoontlik gewees het, om sodanige passasiers te identifiseer en op te spoor. Die hof het gevolglik bevind dat indien die wysiging toegestaan sou word, dit onherstelbare benadeling vir die verweerder sal veroorsaak en is die

aansoek dus nie toegestaan nie. (Volledigheidshalwe kan vermeld word dat die verdere redes waarom die hof nie die wysiging toegestaan het nie, was omdat die eiser nie aangetoon het dat die noodsaaklikheid vir die wysiging vanweë “reasonable cause” ontstaan het nie en verdermeer dat die voorgenome wysiging, indien dit toegestaan sou word tot gevolg sou hê dat die besonderhede van vordering eksipieërbaar sou wees. Hierdie aspekte is egter nie ter sake in die onderhawige geval nie.)

Na my mening is die feite in daardie saak egter, soos deur mnr. Daffue betoog, in totaliteit onderskeibaar van die feite in die onderhawige aangeleentheid.

In die onderhawige geval steun applikant nie op ‘n nuwe feitestel ter ondersteuning van sy vordering van ‘n noodweg nie. Die verwysing na die naaste openbare pad is ‘n wesenlike element van ‘n noodweg en moet dit dus geag word van meet af aan deel uit te maak het van applikant se skuldoorsaak, hoewel dit ongelukkig nie duidelik uiteengesit was in die besonderhede van vordering nie. Verdermeer is hier nie tans sprake van getuies of potensiële

getuies wat vanweë tydsverloop nie beskikbaar is of nie meer beskikbaar sal wees om te getuig nie. In soverre dit nodig sou wees dat mnr. Smith verdere getuienis moet aanbied en/of namens respondent gekruisverhoor moet word, kan hy as getuie teruggeroep word. Die oorwegings van die hof wat dus in daardie saak daartoe gelei het dat die aansoek om wysiging afgewys is, is geensins in die onderhawige geval van toepassing nie.

[30] Vir die redes reeds vermeld, is ek gevolglik van oordeel dat daar geen basis of rede is waarom die voorgenome wysiging nie toegestaan behoort te word nie.

[31] Wat die koste-aspek betref, het Mnr. Daffue betoog en aan die hand gedoen dat die respondent se opponering van die aansoek onredelik en ongegrond was en dat respondent gevolglik gelas behoort te word om die koste van die aansoek te betaal. Mnr. Daffue het wel toegegee dat ooreenkomstig die gebruikelike beginsels met betrekking tot 'n wysiging, applikant gelas behoort te word om die koste voortspruitend uit die wysiging, te betaal, soos ook aangebied is in die kennisgewing van voorgenome wysiging.

Mnr. Reinders het daarenteen betoog en aan die hand gedoen dat selfs indien applicant se aansoek toegestaan sou word, respondent se opponering van die aansoek redelik en geregverdigd was en dat applikant gevolglik gelas behoort te word om die koste van die aansoek te betaal, wat insluit die koste van die opponering en argumentering daarvan. Wat die koste voortspruitend uit die wysiging betref, was dit Mnr. Reinders se betoog dat applikant gelas behoort te word om alle koste vanaf die datum van hierdie hofbevel tot en met die liassering van die gewysigde verweerskrif, te betaal. Hierdie submitisie was daarop gebaseer dat alle stappe wat nou geneem gaan word as die wysiging toegestaan sou word, soos byvoorbeeld deskundiges wat weer inspeksies moet doen, aanvullende deskundige opsommings wat moontlik geliasseer sal moet word, moontlike verdere versoeke tot nadere besonderhede ensovoorts, alles koste sal wees wat voortspruit uit die wysiging en derhalwe deur applikant betaal behoort te word.

- [32] Die argumente wat deur respondent geopper is ter opponering van die onderhawige aansoek, was ook reeds

geopper ter opponering van Mnr. Daffue se aansoek om uitstel op 27 Mei 2008. In dié verband het ek reeds op daardie stadium as volg in my *ex tempore* uitspraak bevind:

“Na my mening blyk dit gevolglik dat hier twee aspekte is wat van belang gaan wees by die eventuele beregting hiervan en dit gaan eerstens wees die afstand via die onderskeie die toegangsroetes vanaf die naaste openbare pad tot en met die plaas Uitzicht en tweedens ‘n oorweging van selfs indien daar ‘n roete oor die eiser se eie plase beskikbaar is, tot watter mate sodanige roete moeilik of minder toeganklik is tot die mate dat dit moontlik geag moet word onbegaanbaar te wees in vergelyking met ander roetes wat moonlik oor verweerder se eiendom strek.

Die blote feit dat daar gevolglik op hierdie stadium deur die eiser se eie getuie getuienis aangebied is dat daar wel alternatiewe roetes bestaan, kan nie na my mening deur my in oorweging geneem word op die basis dat dit die einde van die eiser se skuldoorsaak en die meriete van sy saak is nie. Daar is op hierdie stadium nog steeds geen getuienis voor my met betrekking tot afstande tot die openbare pad nie, welke ‘n wesentlike element is van ‘n vordering van noodweg soos wat applikant in die onderhawige geval vorder. Dit is dus aspekte wat deur getuienis gedek sou word, meen ek, indien ek wel die

aangeleentheid sou uitstel en aan eiser die geleentheid sou gee om sy stukke te wysig.

Hoewel dit inderdaad so is, soos ook vanoggend deur my bevind, dat die eiser se pleitstukke nie behoorlik die tersaaklike elemente van die skuldoorsaak aanspreek nie en selfs die eiser se deskundige opsommings tot op hede nie behoorlik hierdie aspek aangespreek het nie, meen ek nie dat ek kan bevind dat die eiser se aansoek om uitstel om wel hierdie aspekte by wyse van 'n wysiging te dek, enigsins *mala fide* gedoen word nie. Dit moet ook in gedagte gehou word dat hierdie spesifieke aspek vanoggend die eerste keer ter sprake gekom het en is dit gevolglik nie 'n geval dat die eiser deurentyd daarvan bewus was dat hierdie beswaar geopper gaan word en desnieteenstaande voortgegaan het om die aangeleentheid ter rolle te plaas nie. Dit kan waarskynlik hoogstens toegeskryf word daaraan dat daar 'n oorsig aan die eiser se kant was in hierdie verband, maar meen ek nie dat dit aanduidend is van enige *mala fides* nie.

Ek meen gevolglik dat dit in belang van geregtigheid is dat die uitstel wel verleen moet word en dat die eiser die geleentheid gebied word om sy pleitstukke te wysig soos hy sou goed vind in 'n poging dat die punte van dispuut behoorlik beliggaam kan word in die onderskeie pleitstukke en eventueel behoorlik gedek kan word deur getuienis.”

Bogemelde bevindings is weliswaar gemaak met betrekking tot 'n aansoek om uitstel en nie 'n aansoek om wysiging nie, maar is die onderliggende beginsels en oorwegings by beide tog soortgelyk. Daarom ook dat van die bevindings daarin gemaak soortgelyk is aan die bevindings wat ek nou in die onderhawige aansoek gemaak het. Sonder dat die indruk enigsins geskep moet word dat die verlening van die uitstel outomaties of noodwendigerwys tot gevolg sou hê dat die aansoek om wysiging toegestaan sou word, meen ek tog dat gegewe die aard en inhoud van my vorige bevindings en die soortgelyke beginsels wat nou toepassing vind, die respondent waarskynlik voorsien het of moes voorsien het dat die aansoek om wysiging toegestaan behoort te word.

Verdermeer, toe die hoofaksie op 27 Mei 2008 uitgestel is, het ek 'n kostebevel gemaak wat op daardie stadium enige moontlike benadeling wat respondent kon ly, uit die weg geruim het. In applikant se kennisgewing van voorgenome wysiging het applikant spesifiek aangedui dat hy verantwoordelikheid aanvaar vir respondent se koste wat veroorsaak word deur die voorgenome wysiging. Hierdie aanbod sou gevolglik verdere beskerming aan respondent

verleen het vir enige moontlike benadeling wat uit die voorgenome wysiging sou voortspruit. Desnieteenstaande het respondent steeds die voorgenome wysiging opponeer en ook volhard met die opponering van die aansoek wat genoodsaak het dat die aansoek as 'n bestrede aansoek voor my moes dien.

[33] Ek is gevolglik van oordeel dat respondent se opponering van die aansoek inderdaad ongegrond en onredelik was. Derhalwe meen ek in die uitoefening van my diskresie dat respondent gelas behoort te word om die koste van die aansoek te betaal.

[34] Wat betref die koste voortspruitend uit die wysiging, is dit gemeensaak tussen die partye en stem ek daarmee saam dat applikant gelas behoort te word om daardie koste te betaal, soos ook deur hom aangebied in sy kennisgewing van voorgenome wysiging. Hoewel sodanige koste waarskynlik die meeste van die koste gaan insluit wat vanaf die datum van hierdie bevel tot en met die liassering van die gewysigde verweerskrif aangegaan gaan word, meen ek dat dit nie gepas sal wees vir my om die bevel sodanig te

verwoord nie. Die rede hiervoor is dat dit denkbaar is dat daar addisioneel tot koste wat voortspruit uit die wysiging, ook gedurende hierdie tydperk moontlik ander handelinge en/of prosedures deur die partye verrig kan word wat nie voortspruit of teweeggebring is deur die wysiging nie, maar wat dan verkeerdelik deur my bevel gedek gaan word indien ek dit sou bewoord met verwysing na koste tot en met die liassering van die gewysigde verweerskrif. Ek meen dat dit meer gepas is om die bevel op die gebruikelike wyse te verwoord, synde dat applikant gelas behoort te word om die koste teweeggebring deur die wysiging, te betaal, in welke geval enige dispuut wat moontlik daaromtrent kan ontstaan, ten tyde van taksasie geargumenteer en uitgesorteer kan word.

[35] Gevolglik word die volgende bevele verleen:

1. Verlof word aan applikant verleen om sy besonderhede van vordering geliasseer in die hoofaksie onder saaknommer 5023/06, te wysig ooreenkomstig bedede 1 van die kennisgewing van mosie.

2. Applikant word gelas om die koste teweeggebring deur en voortspruitend uit voormelde wysiging, te betaal.
3. Respondent word gelas om die koste van die aansoek te betaal.

C. VAN ZYL, R

Namens die applikant:

Adv. J.P. Daffue
In opdrag van:
Naudes Prokureurs
BLOEMFONTEIN

Namens die respondent:

Adv. S.J. Reinders
In opdrag van:
Honey Prokureurs
BLOEMFONTEIN

/sp