

Sirkuleer aan Landdroste: Ja / Nee

IN DIE HOOGGEREGSHOF VAN SUID-AFRIKA

(Noord-Kaapse Afdeling)

Saakno: 414/00

Datum verhoor: 2001-12-07

Datum gelewer: 2001-12-14

In die saak:

HENDRIK BOTMAN

APPLIKANT

versus

**ELCSA PROPERTY MANAGEMENT COMPANY
DIE PLAASKOMITEE**

EERSTE RESPONDENT

TWEEDE RESPONDENT

Coram: **MAJIEDT R**

UITSpraak

MAJIEDT R:

1. Hierdie aangeleentheid is voor my vir die beregting slegs van die koste-aspek. Die Applikant versoek dat ek die Eerste en Tweede Respondente gelas om gesamentlik en afsonderlik, die een betaal die ander vrygestel te word, die koste van die aansoek te betaal.

Die Respondente daarenteen versoek dat ek 'n kostebevel ten gunste van hulle maak.

2. Die Applikant het aanvanklik 'n aansoek geloods ingevolge waarvan versoek is dat 'n bevel uitgereik sal word dat die Respondente 'n bewoningsregister oorhandig aan die Applikant se prokureurs van rekord

asook vir die oorhandiging van afskrifte van notules van vergaderings van die Tweede Respondent vanaf Augustus 1999 tot op datum.

3. Die Applikant het op 'n stadium tot die besef gekom dat die aansoek futiel is en het derhalwe besluit om nie voort te gaan met die aangevraagde regshulp nie. Die onderliggende rede vir hierdie voormelde besluit van die Applikant lê aan die kern van die geskilpunt aangaande koste wat voor my is.
4. Die dispuut gaan in wese maar daaroor of die Applikant bewoningsregte op die Pniel-landgoed buite Barkly-Wes het. Hierdie landgoed is die eiendom van die Evangelies Lutherse Kerk van Suid-Afrika wat sodanige eiendomsreg verkry het gedurende April 1997. Die Eerste Respondent is 'n maatskappy wat die eiendom bestuur en administreer namens die voormelde kerk. Die Tweede Respondent is 'n komitee van die bewoners wat omsien na die daaglikse administrasie van die eiendom.
5. Die Applikant se aanspraak op bewoningsregte is grootliks gefundeer op die volgende:
 - 5.1 Dat die Applikant al vir 'n geruime tyd bewoningsregte op Pniel het (dit is nie duidelik op die Applikant se stukke of sodanige bewoningsregte alreeds in 1943 of in 1961 hul ontstaan gevind het nie);
 - 5.2 Dat hy reeds sedert 1985 vee op Pniel aanhou en dat hy 'n dokument synde *Woonvoorwaardes en ander regulasies* t.o.v. Pniel onderteken het;
 - 5.3 Dat die Applikant op 20 Desember 1986 as tesourier van die Tweede Respondent verkies is;
 - 5.4 Dat sy eggenote en skoonmoeder lede van die Pniel-gemeenskap was en dat hy gedurende 1989 of 1990 'n woonhuis op Pniel opgerig het met die toestemming van die Tweede Respondent met

die doel om uiteindelik permanent dié woonhuis te bewoon.

6. Aangesien hierdie bestrede mosieverrigtinge is, is ek aangewese om op grond van die nou reeds geykte reël ag te slaan op die Respondente se bewerings in hul opponerende eedsverklarings aangaande aspekte wat in geskil is. Met toepassing van hierdie regsreël blyk dit duidelik uit die Respondente se stukke, veral by monde van mev R Ruiters, 'n lewenslange inwoner van Pniel-landgoed, dat die Applikant nooit 'n bewoner van die landgoed was nie en daarom nooit regte van bewoning daar kon bekom nie. Volgens mevrou Ruiters se eedsverklaring het die Applikant bloot die landgoed van tyd tot tyd besoek om daar te kuier. Verder is dit insiggewend, soos blyk uit die stukke, dat die Applikant se eie skoonmoeder (oor wie se bewoningsregte te Pniel daar geen geskil bestaan nie), hom nie opgegee het as 'n bewoner te Pniel nie. Verder gee die Respondente 'n aanvaarbare verduideliking oor hoe die Applikant as tesourier van die Tweede Respondent verkies is. In elk geval beteken hierdie verkiesing as tesourier, myns insiens, geensins dat die Applikant bewoningsregte bekom het of daarop aanspraak kan maak nie.

Ek is die mening toegedaan dat hierdie aansoek bereg kan word aan die hand van twee vrae, te wete:

- a) Het die Applikant 'n saak uitgemaak wat afwyking van die normale reël ten aansien van koste regverdig?
- b) Inaggenome die meriete van die aansoek, het die Applikant 'n saak uitgemaak dat hy geregtig is op bewoningsregte te Pniel-landgoed?

7. Dit is 'n geykte regsreël dat koste van 'n geding die uitslag daarvan volg. Hierdie reël geld ook ten aansien van verrigtinge wat geabandoneer word deur 'n litigant. Van hierdie reël word slegs in buitengewone omstandighede en op goeie gronde afgewyk;

Sien onder andere: **Smit vs Maqabe 1985(3) SA 974(T) te 977 D-E.**

Een van die gronde waarop van hierdie algemene reël afgewyk kan word en wat ter sake is in hierdie aansoek is waar 'n litigant deur die misleidende optrede van die teenparty beweeg is om 'n geding in te stel en daarna, toe die korrekte feite aan die lig gekom het, sodanige geding noodgedwonge moes terugtrek.

Die benadering wat ons howe volg ten aansien van hierdie tipe uitsonderlike geval is deur Mullins R as volg voorgehou in die saak van **Nieuwoudt v Joubert 1988(3) SA 84(SOK) te 90 F-H:**

*“A successful party may be deprived of his costs if he has misled the unsuccessful party into litigation, **and the latter has acted reasonably** in instituting, or defending, proceedings, and has thereby unnecessarily provoked a conflict. Cilliers on Law of Costs 2nd ed at 39. Such an order was made in a number of earlier cases, the facts of which cases are referred to in Chetty v Louis Joss Motors 1948 (3) SA 329 (T) at 333. If the error under which a party labours **has been reasonably induced** by the other party, the Court may consider it unfair that he should bear the burden of the usual costs order. Rainbow Chicken Farm (Pty) Ltd v Mediterranean Woollen Mills (Pty) Ltd 1963 (1) SA 201 (N) at 206B; D J Visser (Pty) Ltd v Commissioner for Inland Revenue 1963 (3) SA 281 (C) ; De Villiers v Soetsane 1975 (1) SA 360 (E) at 363A”* (my eie beklemtoning).

8. Namens die Applikant het me Bester betoog dat die Applikant sy aansoek geskoei het op grond van 'n grondwet wat aangeheg is as Aanhangsel AB1 tot die Applikant se eedsverklaring. Dit is inderdaad so dat die Applikant in sy eedsverklaring verwys na hierdie grondwet. Hierdie

verwysing slaan egter op die sitering van die Respondente by die inleidende gedeelte van die eedsverklaring. In haar betoog het advokaat Bester aangevoer dat die skyn verwek is dat die grondwet wel geldig is deurdat die regsverteenwoordiger van die Respondente in 'n skrywe gedateer 10 Maart 2000 wat aangeheg is by die Applikant se stukke, verwys het na die konstitusie met betrekking tot die Applikant se aanspraak op bewoningsregte op Pniel.

Die submitisie word verder gemaak dat die ware toedrag van sake, d.w.s. dat die grondwet nooit regsgeldiglik aanvaar is deur die Pniel-gemeenskap soos in die grondwet bepaal nie en derhalwe geen regsrag geniet nie, eers te berde gebring is in die opponerende eedsverklaring van die Tweede Respondent. Dit is dus die Applikant se saak dat hy mislei is deur die Respondente se regsverteenwoordiger ten aansien van die regsgeldigheid van die grondwet en dat hierdie misleiding hom oorreed het om die aansoek te loods en dat daarom 'n kostebevel teen die Respondente geregverdig is.

9. Hierdie voormelde betoog van die Applikant hou na my mening nie water nie vir die volgende redes:

9.1 Die Applikant is *dominus litus* en wanneer hy sy spreekwoordelike skip loods, bepaal hy die rigting waarin gevaar moet word nadat hy, so word dit veronderstel, die rigting bepaal het waarin hy wil vaar inaggenome omstandighede soos windrigting, seestrome, en dies meer. Hy kan nie in die middel van sy vaart hom bekla dat hy mislei is aangaande hierdie faktore wat die rigting van sy bestemming affekteer nie, tensy dit duidelik blyk dat hy vooraf sy huiswerk self gedoen het ten einde sodanige rigting te bepaal.

In hierdie saak is dit juis die probleem wat ek met die Applikant se saak het. Hy het die grondwet wat as Aanhangel AB1 tot sy stukke aangeheg is, bekom nie van die Respondente nie, maar vanuit 'n ander bron. As *dominus litis* was die onus op hom om absolute sekerheid daarvoor te kry of die grondwet wel regsgeldig aanvaar is deur die Pniel-landgoed soos duidelik in paragraaf 9.2 daarvan vereis word al dan nie. Behoorlik huiswerk aan sy kant sou verder by hom tuisgebring het dat hierdie grondwet slegs geld ten aansien van eiendomme wat op Eerste Respondent se naam geregistreer is (*in casu* weet ons nou dat die Pniel-landgoed in die Evangeliese Lutherse Kerk van Suid-Afrika se naam geregistreer is). Verder sou hy ook daarvan bewus

geword het dat 'n eienaar van die landgoed nie die grondwet onderteken het soos wat vereis word in paragraaf 9.3 daarvan nie. Belangriker nog, hy sou met behoorlike nalees van die dokument en behoorlike ondersoek daarna vasgestel het dat hy nooit 'n bewoner van die gebied kan wees soos bedoel in die grondwet nie en derhalwe nie oor enige bewoningsregte kan beskik nie, omdat die sertifikaat waarna verwys word in paragraaf 9.4 van die grondwet nie deur hom voor 'n kommissaris van ede geteken is tot dien effekte dat hy die grondwet gelees het of dat die bepalings daarvan aan hom verduidelik is nie.

Alles inaggenome dus is ek nie oortuig dat die Respondente se optrede enigsins 'n rol gespeel het in die Applikant se besluit om hierdie aansoek te loods nie. Intendeel, ek is dit eens met mnr Danzfuss, wat namens die Respondente verskyn het, dat die Applikant eerder swakker daaraan toe sou wees met sy saak, indien hy dit op die bepalings van die grondwet sou geskoei het.

9.2 Dit is opvallend en insiggewend dat die Applikant self nooit in sy funderende stukke beweer dat hy op die grondwet gesteun het ter loodsing van sy aansoek nie. Verder is dit ook insiggewend dat hy goed geag het om nie te repliseer op die Respondente se omvattende opponerende stukke nie. Dit wil voorkom asof hierdie 'n aspek is wat op 'n redelike laat stadium by die Applikant se regsverteenwoordigers posgevat het toe dit duidelik geblyk het dat die aansoek 'n oefening in futiliteit is.

9.3 Die aansoek self het sy oorsprong daarin gehad dat die Applikant deur Respondente se prokureurs aangesê was om sy vee en veewagter van die Pniel-landgoed te verwyder. Hierna het die Applikant daarop aanspraak gemaak dat hy sekere bewoningsregte op Pniel-landgoed het. Hierdie bewering is deurgaans en sonder uitsondering deur die Respondente se prokureurs namens hulle ontken en hierdie ontkenning is

konsekwent aan die Applikant en/of sy prokureurs oorgedra.

Die Applikant het daarna deur sy prokureur skriftelik die dokumente wat ook in die Kennisgewing van Mosie aangevra was, versoek van die Respondente ten einde sy bewoner-status en bewoningsregte te bewys. Toe daar geweier is om aan hierdie aanvraag te voldoen, het hy hierdie onderhawige aansoek geloods. Die afleiding van 'n nagedagte ten aansien van die grondwet as basis vir die aansoek word eweneens versterk deur die voormelde feitestel.

10. Ek wend my nou na die meriete van die aansoek self. Dit is geoorloof dat ek oorweging skenk aan die meriete self ten einde te bepaal of 'n afwyking van die gewone kostereël regverdig sou wees soos wat deur die Applikant versoek word.

Sien: **Erasmus v Grunow en 'n ander 1980(2) SA793 (O) op 798 D.**

Die algemene oorwegings wat geld ten aansien van die toekenning van koste in gevalle soos hierdie waar litigasie teruggetrek word, word neergelê te 797 A tot 798 A van die voormelde beslissing.

Ek het alreeds aangedui dat op die Respondente se stukke wat die feitegeskille aanbetref, daar duidelike bewys daarvan is dat die Applikant nie oor enige bewoningsregte beskik het nie. Dit val veral vreemd op dat die Applikant nog nooit die moeite gedoen het om aansoek te doen vir sodanige bewonerstatus en bewoningsregte nie. Wanneer die onderskeie eedsverklarings onder die loep geneem word is die wesenlike geskil tussen die partye maar daarin geleë of die Applikant se naam wel in die bewonersregister aangeteken is en of hy 'n gevestigde inwoner van die landgoed is met gepaardgaande bewoningsregte. Soos ek aangedui het, het die Respondente deurgaans konsekwent ontken dat die Applikant se naam wel in die bewonersregister opgeteken is of dat hy 'n gevestigde inwoner van die landgoed is wat bewoningsregte geniet. Die Respondente het duidelik aangetoon dat die Applikant se naam inderdaad nooit opgeteken was in

die bewonersregister nie. Verder kan die feit dat hy as tesourier van die Tweede Respondent op 'n stadium verkies is en gedien het, nie so 'n aanspraak ondersteun nie. Alles inaggenome dus het die Applikant se aansoek geen meriete op sukses op die stukke voor my nie.

11.1 'n Verdere aspek wat oorweging verdien is die toepaslikheid van art 32(1)(b) van die Grondwet, 108 van 1996. Die Applikant steun ten dele op hierdie artikel vir die aangevraagde regshulp. Hierdie artikel bepaal:

“32. Toegang tot inligting

(1) Elkeen het die reg op toegang tot –

(a)

(b) enige inligting wat deur 'n ander persoon gehou word en wat vir die uitoefening of beskerming van enige regte benodig word”.

Hiermee moet saamgelees word die bepalings vervat in art 32(2) wat bepaal dat nasionale wetgewing **verorden** moet word om gevolg te gee aan hierdie reg.

Ingevolge item 23(2)(a) van Skedule 6 tot die Grondwet, geld die bepalings van art 23 van die Interim Grondwet, 200 van 1993, tot tyd en wyl die nasionale wetgewing bedoel in art 32(2) van die huidige Grondwet **verorden** word.

11.2 Die Wet op Bevordering van Toegang tot Inligting, Wet 2 van 2000, is op 2 Februarie 2000 goedgekeur en het eers op 9 Maart 2001 in werking getree. Die **verordening** van die Wet het dus plaasgevind op 2 Februarie 2000, maar dit het nog nie in werking getree tot en met 9 Maart 2001 nie.

Toe die aansoek dus geloods was op 2 Mei 2000 was art 32(1)(b) geag

om te lees soos wat art 23 van Wet 200 van 1993 (Interim Grondwet) gelees het en wel as volg:

*“Elke persoon het die reg op toegang tot alle inligting wat deur **die Staat of enige orgaan van die Staat** op enige regeringsvlak gehou word in soverre sodanige inligting benodig word vir die uitoefening of beskerming van enige van sy of haar regte”.*

Respondente is nie Staatsorgane of Staatsinstellings nie, dus was die Applikant se beroep op die bepalings van art 32(1)(b) van Wet 108 van 1996, heeltemal misplaas.

12. Gegewe my bevindinge hierin meen ek dat die Applikant nie geregtig is op die koste van die aansoek soos wat aangevra word nie. Die Applikant hierin is in die posisie soos uiteengesit as volg in **Germishuys v Douglas Besproeiingsraad 1973(3) SA 299 (NK) te 300 E:**

“Die eiser of applikant wat sy eis of smeekbedes terugtrek is na my mening in dieselfde posisie as ‘n onsuksesvolle litigant want, per slot van sake, is sy eis of aansoek futiel en is die verweerder, of respondent, geregtig op alle koste wat deur die terugtrekkende eiser of applikant se prosesinstelling meegebring is.”

By gevolg word die Applikant gelas om die Respondente se koste van die aansoek te betaal.

ADVOKAAT NAMENS APPLIKANT: ME A BESTER
ADVOKAAT NAMENS RESPONDENTE: MNR FWA DANZFUSS

PROKUREUR NAMENS APPLIKANT: HAARHOFFS
PROKUREUR NAMENS RESPONDENTE: DUNCAN & ROTHMAN

DATUM VAN VERHOOR: 10 DESEMBER 2001
DATUM VAN UITSPRAAK: 14 DESEMBER 2001