

IN DIE HOOGGEREGSHOF VAN SUID-AFRIKA

(APPÈLAFDELING)

In die saak tussen:

WYNLAND CONSTRUCTION (PTY) LIMITED..... AppellantandJEANNETTE ALMA ASHLEY-SMITH..... 1ste RespondentEUNICE DIEDERICKS..... 2de RespondentHILARY JOAN LE ROUX..... 3de RespondentP A VENTER BELEGGINGS (PTY) LIMITED..... 4de RespondentCoram: RABIE, HR, JANSEN, CORBETT, MILLER et

JOUBERT, ARR.

Verhoordatum:Leweringsdatum:

13 Mei 1985.

29 Mei 1985.

UITSpraakRABIE, HR/.....

RABIE, HR:

Die appellant, 'n maatskappy wat bouwerk doen, appelleer teen 'n bevel wat hom gelas om sekere erwe in die dorp Worcester, waarop hy bouwerk gedoen het en ten opsigte waarvan hy op 'n retensiereg aanspraak maak, te ontruim. Die uitspraak van die hof a quo is gerapporteer: kyk Wynland Construction (Pty) Ltd v. Ashley-Smith and Others, 1985(1) S.A. 534(K). Die appèl. geskied met die verlof van hierdie hof.

Die vier respondente in die appèl is die eienaars van afsonderlike erwe in Worcester. Al vier het hulle erwe by dieselfde eienaar, nl. Willow Glen (Pty) Ltd, gekoop. (Die eerste drie respondente is vrouens, maar om moontlike verwarring te vermy, sal ek

na elk van hulle as "respondent" verwys en nie as

"respondente", die vroulike vorm van die woord, nie.)

Eerste respondent het haar erf, no. 9814, op 3 Mei 1983

gekoop en dit is op 14 November 1983 aan haar oorgedra.

Tweede respondent het haar erf, no. 9811, op 13 November

1982 gekoop en dit is op 14 November 1983 aan haar oor-

gedra. Derde respondent het haar erf, no. 9808, op

13 Mei 1983 gekoop en dit is op 14 November 1983 aan

haar oorgedra. Vierde respondent, 'n private maatskappy,

het op 7 Mei 1984 eienaar van sy erwe, no. 9805 en no.

9806, geword. Dit blyk nie wanneer hy die erwe ge-

koop het nie. Al vier respondente het met Brewland

(Pty) Ltd, 'n dorpsontwikkelaar, wat ek

hierna kortweg "Brewland" sal noem, 'n skriftelike kontrak

aangegaan/.....

aangegaan waarvolgens Brewland 'n woonhuis op hulle erwe sou bou. Eerste, derde en vierde respondent se ooreenkoms met Brewland is op 19 Mei 1983 aangegaan, en dié van tweede respondent op 3 Desember 1982. Die kontrakprys vir die bou van die huise was: in die geval van eerste respondent, R58 464; in die geval van tweede respondent, R55 200; in die geval van derde respondent, R53 592 en, in die geval van vierde respondent, R51 600 ten opsigte van die huis op elk van sy twee erwe..

Die kontrakte wat die respondente met Brewland aangegaan het, is, met die nodige verskille, feitlik gelykluidend. Elkeen maak o.m. daarvoor voorsiening dat daar van tyd tot tyd, na gelang die bouwerk vorder, betalings aan Brewland gemaak sou word.

Elkeen/.....

Elkeen bevat ook 'n bepaling (klousule 10) wat lui dat Brewland geen subkontrakteur mag aanstel nie tensy die subkontrakteur skriftelik verklaar dat hy bekend is met die inhoud van die kontrak tussen Brewland en die betrokke respondent, en tensy die subkontrakteur aan die betrokke eienaar 'n dokument laat toekom waarin hy verklaar dat hy afstand doen van enige retensiereg wat hy mag verwerf.

Brewland en appellant het op 2 Desember 1982 'n ooreenkoms met mekaar aangegaan waarvolgens appellant 'n groep van elf huise op erwe nos. 9805 - 9815 (waaronder dus ook die vier respondente se erwe) sou bou. In die beantwoordende verklaring wat mnr I.F. Orban, appellant se besturende direkteur, namens

appellant/.....

appellant gemaak het, word gesê dat appellant reeds
vroeër, nl. in Oktober 1982, deur Brewland in besit
van die respondente se erwe gestel is. Dit het ge-
skied met die oog op die bouwerk wat daar ingevolge die
ooreenkoms van 2 Desember 1982 gedoen sou word.
Appellant het gemeen - aldus Orban - dat die erwe aan
Brewland behoort en het eers veel later, nl. slegs enkele
weke voordat die respondente aansoek gedoen het dat hy
beveel moet word om die erwe te ontruim, verneem dat
die erwe aan die onderskeie respondente behoort, en nie
aan Brewland nie. Appellant het in hierdie laat stadium
ook vir die eerste keer verneem van die boukontrakte
wat die respondente met Brewland aangegaan het, en ook

dat/.....

dat die erwe vroeër aan Willow Glen (Pty) Ltd behoort
het. Orban sê verder dat appellant nooit deur Brewland
as 'n subkontraakteur aangestel is nie. Hy sê o.m. -
dit is gemene saak - dat appellant nooit gevra is om
'n dokument soos in klousule 10 van die ooreenkoms tussen
Brewland en die verskillende respondente vermeld, te
onderteken nie.

Dit is gemene saak dat appellant sy bou-
werk aan die huise op die respondente se erwe vroeg in
April 1984 gestaak het. Volgens Orban het appellant
dit gedoen omdat Brewland hom nie ooreenkomstig die be-
palings van hulle ooreenkoms betaal het nie. Brewland
ontken dat hy kontrakbreuk gepleeg het en ontken ook
dat hy enige bedrag aan appellant verskuldig is.

Al vier die respondente het daarna hul ooreenkoms met Brewland gekanselleer en op 15 Junie 1984 het hulle die hof by wyse van 'n dringende aansoek genader om appellant te verplig om hul erwe te ontruim.

Op die datum toe die respondente hul aansoek by die hof gedoen het, was eerste respondent se huis voltooi en dié van tweede respondent byna voltooi; derde respondent s'n was, volgens haar, slegs "partially constructed", en vierde respondent se huise, was volgens hom, "nowhere near completion." (Volgens appellant was die huis op erf no. 9805 vir 12.5% voltooi, en dié op erf no. 9806 vir 32,5%.) Die bedrae wat die respondente ingevolge hul ooreenkoms met Brewland

tot/.....

tot op die datum van aansoek betaal het, was soos volg:

eerste respondent, R47 494-78; tweede respondent,

R49 000-00, en derde respondent, R21 450-38. Vierde

respondent het toe nog niks betaal nie, maar hy het

later in Junie 1984 (of vroeg in Julie 1984) aan

Brewland R7 040-00 ten opsigte van die bouwerk op erf

no. 8905 betaal, en R15 600-00 ten opsigte van die bou-

werk op erf no. 9806.

Appellant beweer dat hy ingevolge sy oor-

eenkoms met Brewland op al die erwe "noodsaaklike en

nuttige" uitgawes aangegaan het; dat die markwaarde

van die erwe met minstens die bedrae van hierdie uit-

gawes verhoog is; dat Brewland hom nie ten volle ver-

goed/.....

goed het vir die uitgawes wat hy aangegaan het nie, en dat hy gevolglik geregtig is om in besit van die erwe te bly totdat daar aan hom die bedrag wat hy te min deur Brewland betaal is, betaal word. Besonderhede van die betrokke bedrae word hieronder vermeld wanneer appellant se betoog behandel word.

Buiten die verklaring van Orban, het appellant ook beëdigde verklarings van twee ander persone voorgelê, nl. C.F. Myles en D.A. Heel. Myles, 'n bourekenaar en waardeerder van Kaapstad, sê dat die bedrae wat Orban noem as die uitgawes wat appellant met die bouwerk op die respondente se erwe aangegaan het, redelike bedrae is. Heel, wat as eiendoms- ... ontwikkelingskonsultant en waardeerder in Kaapstad

praktiseer/.....

praktiseer, sê o.m. die volgende in sy verklaring:

(i) die markwaarde van eerste respondent se erf, met die huis daarop, is minstens R70 384-00; (ii) die markwaarde van tweede respondent se erf is met R63 663 verhoog deur die bouwerk wat daarop gedoen is; (iii) die markwaarde van derde respondent se erf is met R40 181-00 verhoog; (iv) die markwaarde van vierde respondent se erf no. 9805 is met R28 193-00 verhoog, en dié van erf no. 9806 met R38 897.

Die retensiereg waarop appellant aanspraak maak en die gronde waarop sy aanspraak berus, word soos volg in sy advokaat se skriftelike betoogpunte uiteengesit:

"n Verbeteringsretensiereg teen al die respondente onderskeidelik uit hoofde daarvan dat hy verbeterings op elkeen se erf aangebring het wat die markwaarde daarvan verhoog het;

Alternatiewelik/

Alternatiewelik:

'n retensiereg teen eerste, tweede en derde respondente ex contractu uit hoofde daarvan dat hul toegelaat het, hetsy uitdruklik of stilswyend, dat hy verbeterings op hul erwe aanbring;

Alternatiewelik

'n retensiereg ex contractu teen Brewland wat op 'n billikheidsgrondslag teen respondente gehandhaaf behoort te word."

Voordat die retensiereg waarop appellant hom beroep, bespreek word, let ek eers kortliks op sy advokaat se betoog oor die kwessie van onus. Hy betoog naamlik, indien ek hom reg verstaan, met 'n beroep op Chetty v. Naidoo, 1974(3) S.A. 13(A), dat appellant reeds in Oktober 1982, voordat die respondente eienaars van die erwe geword het, regmatig in besit van die erwe gestel is en dat die las gevolglik op die respondente rus om te bewys dat hy nie langer geregtig is om in

besit/.....

besit van die erwe te wees nie. Appellant se bewering aangaande sy vroeë besit van die erwe word deur die respondente betwis, maar hierdie geskil is nie van belang nie en kan daargelaat word. Orban sê in sy beëdigde verklaring dat appellant deur Brewland in besit van die erwe gestel is, maar Brewland was nooit eienaar van die erwe nie, al het appellant so gedink. Brewland kon nie aan appellant 'n besitreg gegee het wat hy nou teen die eienaars van die erwe kan handhaaf nie. Daar is nog 'n verdere oorweging. In sy stukke grond appellant sy reg om in besit van die erwe te bly nie op die besitreg wat hy van Brewland ontvang het nie, maar wel op 'n retensiereg, soos hierbo aangedui is. Die respondente is/.....

is eienaars van die erwe en eis uit hoofde van hulle eiendomsreg dat hulle in besit van hulle erwe geplaas word, en waar appellant beweer dat hy hom kan beroep op 'n retensiereg wat die respondente belet om besit van hul erwe te kry, rus die onus op hom om te bewys dat hy so 'n reg het. Kyk die pas gemelde saak van Chetty v. Naidoo, waarop die advokaat hom beroep, op bl. 20 B-D van die hofverslag.

'n Verbeteringsretensiereg is gegrond op die beginsel wat in Dig. 50.17.206 vervat is, nl. jure naturae aequum est neminem cum alterius detrimento et injuria fieri locupletiores. (Kyk United Building Society v. Smookler's Trustees and Golombick's Trustee,

1906 T.S. 623 op bl. 627 en Brooklyn House Furnishers

(Pty) Ltd v. Knoetze and Sons, 1970(3) S.A. 264 (A) op

bl. 271 B-C. Waar 'n persoon hom op 'n verbeterings-

retensiereg beroep, moet hy gevolglik aantoon dat die

eienaar van die saak ten opsigte waarvan hy (die retentor)

uitgawes aangegaan het, op ongeregverdigde wyse (injuriā)

verryk sal wees as hy (die retentor) die saak moet af-

gee sonder dat hy behoorlik vir sy uitgawes vergoed

word. Die omvang van die retensiereg, en dus van die

vergoeding waarop die retentor geregtig is, is beperk

tot die mate van die eienaar se verryking, of die be-

drag van die retentor se uitgawes, welke van die twee

die kleinste is. (Kyk die United Building Society-

saak, supra, bl. 630; die Brooklyn House Furnishers-

saak, supra, bl. 271 B-C, en C.G. van der Merwe, Sakereg, bls. 505 en 509.) Verryking van die eienaar vind plaas wanneer sy boedel vergroot is deur die uitgawes wat die retentor ten opsigte daarvan aangegaan het. Die bedrag van die uitgawes stem nie noodwendig ooreen met die omvang van die verryking nie: vandaar die reël dat die retentor se reg op vergoeding nie verder strek as die omvang van die eienaar se verryking nie. Verder, soos reeds aangedui is, verwerf die retentor 'n retensiereg vanweë die verryking van die eienaar slegs indien die verryking ongeregverdig was: die verryking moet dus, soos in die hierbo aangehaalde Digesta-tekste gesê word, injuriā geskied het.

Die omvang van die retensiereg waarop

appellant in die geval van die verskillende respondente aanspraak/.....

aanspraak maak, blyk uit die volgende:

(a) Met betrekking tot eerste respondent:

Appellant sê dat hy met die bou van die huis op eerste respondent se erf "noodsaaklike en nuttige" uitgawes (hierna kortweg "uitgawes" genoem) ten bedrae van R53 829-70 aangegaan het en dat die markwaarde van die erf met minstens hierdie bedrag verhoog is. Hy sê verder dat Brewland aan hom R43 585-74 betaal het, d.w.s. R10 243-96 minder as die bedrag van sy uitgawes, en dat hy gevolglik 'n retensiereg vir minstens hierdie bedrag teen eerste respondent kan uitoefen.

(b) Met betrekking tot tweede respondent:

Appellant beweer dat hy met die bouwerk wat hy op tweede respondent se erf gedoen het, uitgawes

ten bedrae van R44 921-04 aangegaan het en dat die markwaarde van haar erf met minstens hierdie bedrag verhoog is. Hy sê verder dat hy slegs R31 685-12 van Brewland ontvang het, d.w.s. R13 235-92 minder as die bedrag van sy uitgawes, en dat hy gevolglik 'n retensiereg vir R13 235-92 teen tweede respondent het.

(c) Met betrekking tot derde respondent:

Appellant beweer dat hy uitgawes ten bedrae van R18 360-52 met die bouwerk op derde respondent se erf aangegaan het en dat die markwaarde van haar erf met minstens hierdie bedrag verhoog is. Hy sê verder dat hy R12 898 van Brewland ontvang het en dat daar dus nog R5 462-52 aan hom verskuldig is. Gevolglik, sê appellant, het hy 'n retensiereg vir laasgenoemde bedrag

teen/.....

teen derde respondent.

(d) Met betrekking tot vierde respondent:

(i) Erf no. 9805:

Orban sê in sy beëdigde verklaring dat
appellant se uitgawes ten opsigte van die bouwerk op
hierdie erf R7 307-14 beloop en dat die markwaarde van
die erf met minstens hierdie bedrag verhoog is. Brewland
het aan appellant R5 440-95 betaal, wat R1 866-19 minder
as appellant se uitgawes is. Gevolglik sê appellant,
het hy 'n retensiereg vir laasgenoemde bedrag teen
vierde respondent.

(ii) Erf no. 9806:

Orban sê in sy beëdigde verklaring dat
appellant se uitgawes R17 285-82 beloop en dat die

markwaarde/.....

markwaarde van die erf met minstens hierdie bedrag verhoog is. Appellant het R8 411-33 van Brewland ontvang. Daar is dus nog R8 874-49 deur Brewland aan appellant verskuldig, en appellant het gevolglik 'n retensiereg vir laasgenoemde bedrag teen vierde respondent.

Soos sal blyk uit wat hierbo gesê is, bereken appellant die bedrag waarmee die respondente deur die bouwerk op hulle erwe verryk is sonder om die bedrag wat elkeen van hulle aan Brewland betaal het enigsins in ag te neem. Appellant se betoog is dat respondent se betalings aan Brewland irrelevant is.

Die betoog is ongegrond. Bedrae wat die respondente aan Brewland betaal het, is bedrae wat hulle ingevolge

hulle/.....

hulle ooreenkoms met Brewland verplig was om te betaal.

Hierdie betalings het 'n verkleining van hulle onderskeie

boedels meegebring, en dit is derhalwe logies en billik

dat dit in aanmerking geneem moet word wanneer daar

bepaal word of die respondente verryk is deur die bou-

werk wat gedoen is deur 'n derde party, nl. appellant,

wat deur Brewland aangestel is om die werk te doen.

Dit is in hierdie verband miskien nuttig om te verwys

na die beslissing in die saak The Colonial Government

v. Smith, Lawrence & Mould, and Others, 4 S.C. 194 en

na wat daaroor gesê is in die United Building Society-

saak, supra, op bls. 633-634, en die Brooklyn House

Furnishers-saak, supra, op bl. 274 C-G. In die eersge-

noemde saak het die Regering met 'n boukontrakteur 'n oor-

eenkoms/.....

eenkoms aangegaan waarvolgens hy o.m. 'n treinspoor en sekere geboue sou bou. Die kontrakteur het subkontrakteurs aangestel om die werk te doen. Die Regering het van tyd tot tyd betalings aan die kontrakteur gemaak. Hy het versuim om die subkontrakteurs behoorlik te betaal en het later gevind dat hy die werk nie kon voltooi nie. Die Regering wou toe self die werk voltooi. Die subkontrakteurs, wat nog in besit was van die werk wat hulle gedoen het, het geweier om dit aan die Regering af te gee voordat hulle vir hulle werk betaal is. De Villiers, H.R., het bevind dat hulle nie 'n retensiereg op die geboue gehad het nie omdat - so lees ek die uitspraak - daar nie 'n kontraktuele verhouding tussen

die/.....

die Regering en die subkontrakteurs bestaan het nie, en ook omdat die Regering nie ten koste van die subkontrakteurs verryk is nie. In die United Building Society-saak het Bristowe, R., na hierdie saak verwys en in verband met die kwessie van verryking gesê (bl. 634):

"The contractor may have been enriched by the work of the sub-contractor, but the Government was not, for they had paid the contractor as they were entitled and bound to do."

In die onderhawige saak kan aanvaar word dat appellant

nie 'n subkontrakteur was soos die respondente in die

Colonial Government-saak nie, maar hierdie verskil is

nie van belang nie. Daar is geen kontraktuele verhouding

tussen/...

tussen appellant en die respondente nie, net soos daar
in die Colonial Government-saak nie 'n kontraktuele
verhouding tussen die Regering en die subkontraakteurs
(die respondente in die saak) was nie. Die aangehaalde
passasie in Bristowe, R., se uitspraak is dus ook van
toepassing op 'n saak soos die onderhawige, en dit toon
die relevantheid van betalings deur 'n bou-eienaar aan
die bou-aannemer by die beantwoording van die vraag
of die bou-eienaar verryk is deur die werk wat 'n derde,
wat met die bou-aannemer gekontrakteer het, verrig het.
In die Brooklyn House Furnishers-saak het Botha, A.R.,
op bl. 274 F-G gesê dat die respondente in die Colonial
Government-saak se aanspraak op 'n retensiereg op twee

gronde/.....

gronde verwerp is, nl. (i) die afwesigheid van enige kontraktuele verhouding tussen die Regering en die sub-kontrakteurs, en (ii)-

"by gebrek aan enige bewys, gesien die feit dat dit nie blyk dat die Regering die kontrakteurs nie reeds volgens kontrak betaal het nie, dat die Regering deur die werk van die sub-kontrakteurs hoegenaamd verryk was."

Hieruit blyk ook 'n erkenning van die relevantheid van betalings wat 'n bou-eienaar ingevolge sy ooreenkoms met sy bou-aannemer gemaak het wanneer daar beslis moet word of die bou-eienaar verryk is deur werk wat gedoen is deur 'n derde party wat deur die bou-aannemer aangestel is om die werk te doen. Toepassing van appellant

se/.....

se benadering dat sulke betalings deur die respondente buite rekening gelaat moet word, sal, soos hieronder aangetoon word, tot die respondente se nadeel strek en tot onaanvaarbare gevolge lei.

Ek begin by die posisie van eerste respondent.

Brewland sou die huis op haar erf vir R58 464 bou en sy sê dat sy hierdie bedrag "to all intents and purposes" reeds betaal het. Haar huis is voltooi. Die hof van eerste instansie (Berman, Wnd R.) sê in sy uitspraak dat eerste respondent die kontrakprys ten volle betaal het, en daar is nie voor ons betoog dat hy verkeerd was nie. Eerste respondent sê dat sy R47 494-78 betaal het, maar 'n verwysing na die bedrae waaruit hierdie bedrag saamgestel is, toon dat daar verkeerd opge-

tel/.....

tel is en dat die bedrag R57 494 moet wees. In-
dien aanvaar word dat eerste respondent die volle
kontrakprys vir die bou van die huis betaal het, sou
toepassing van appellant se benadering meebring dat
sy nog 'n verdere R10 243-96 aan appellant moet betaal
om besit van haar erf te kan verkry. Dit sou klaar-
blyklik 'n onhoudbare posisie wees. Aanvaar 'n mens dat
eerste respondent R57 494-78 aan Brewland betaal het,
sal die betaling van 'n verdere R10 243-96 meebring dat
sy 'n totale bedrag van R67 738-94 betaal terwyl sy in-
gevolge haar ooreenkoms met Brewland slegs R58 464
(die kontrakprys) hoef te betaal. 'n Verpligting om so
'n groter bedrag te betaal kan nie op enige logiese of
billikheidsgronde geregverdig word nie.

Die onhoudbaarheid van appellant se benadering dat bedrae wat die respondente aan Brewland betaal het buite rekening gelaat moet word, blyk ook uit die posisie wat tweede, derde en vierde respondent betref.

Wat tweede respondent betref, beweer Orban, soos hierbo gesê, dat appellant se uitgawes met die bou van die huis, wat byna voltooi is, R44 921-04 beloop het, dat appellant net R31 685-12 van Brewland ontvang het, en dat appellant gevolglik 'n retensiereg vir die verskil tussen die twee bedrae, nl. R13 235-92, kan uitoefen. Die stukke toon dat tweede respondent met Brewland ooreengekom het dat die huis vir R55 200 gebou sou word en dat sy R49 000 betaal het. Laasgenoemde bedrag is groter as die bedrag waarvoor appellant

teenoor Brewland onderneem het om die huis te bou (nl. R47 285-31) en is ook groter as die bedrag van die uitgawes wat appellant met die bouwerk aangegaan het. Daar kan dus nie sprake van ongeregverdigde verryking van tweede respondent ten koste van appellant wees nie, en as sy verplig sou word om nog 'n bedrag van R13 235-92 aan hom te betaal, sal dit beteken dat sy 'n totale bedrag van R62 325-92 betaal terwyl die kontrakprys vir haar huis by voltooiing daarvan net R55 200 was, en terwyl appellant se uitgawes net R44 921-04 beloop het.

In die geval van derde respondent, wie se huis nog nie naby voltooiing is nie (appellant sê dit is vir 38% voltooi), vind 'n mens dieselfde posisie as in die geval van tweede respondent. Appellant se saak

is/.....

is dat sy uitgawes R18 360-52 beloop het, dat hy net R12 898 van Brewland ontvang het, en dat hy 'n retensiereg vir die verskil tussen hierdie twee bedrae, nl. R5 462-52, het. Derde respondent het R21 450-38 aan Brewland betaal, d.w.s. 'n groter bedrag as wat appellant se uitgawes beloop het. As sy nou nog R5 462-52 aan appellant moet betaal, sal dit beteken dat sy altesaam R26 912-90 betaal, d.w.s. 'n veel groter bedrag as appellant se uitgawes (R18 360-52). Dit is duidelik dat nie gesê kan word dat derde respondent ten koste van appellant verryk is nie.

Wat vierde respondent betref, blyk die volgende met betrekking tot erf no. 9805. Volgens Orban bedra appellant se uitgawes R7 307-14 en het

appellant/.....

appellant R5 440-95 van Brewland ontvang. Hiervolgens is daar dus R1 866-19 deur Brewland aan appellant verskuldig. Vierde respondent het R7 040 aan Brewland betaal. As hy gelas sou word om R1 866-19 aan appellant te betaal, sal dit beteken dat hy 'n totale bedrag van R8 906-79 betaal terwyl appellant se uitgawes 'n mindere bedrag is, nl. R7 307-14, en hy R5 440-95 van Brewland ontvang het. Dit blyk dus dat nie gesê kan word dat vierde respondent ten koste van appellant verryk is nie.

Wat erf no. 9806 betref, beweer appellant dat sy uitgawes R17 285-82 beloop het, dat hy R8 411-33 van Brewland ontvang het, en dat daar dus nog R8 874-49 deur Brewland aan hom verskuldig is. Vierde respondent

het/.....

het R15 660 aan Brewland betaal. As vierde respondent gelas sou word om R8 411-33 aan appellant te betaal, sal dit beteken dat hy altesaam R24 534-49 betaal, terwyl appellant se uitgawes net R17 285-82 beloop het en hy R8 411-33 van Brewland ontvang het. Daar kan dus nie gesê word dat vierde respondent ten koste van appellant verryk is nie.

Die hof van eerste instansie het bevind dat vierde respondent met betrekking tot albei sy erwe ten koste van appellant verryk is. Berman, Wnd R., wys in sy uitspraak daarop dat appellant nie ten volle vir sy uitgawes deur Brewland vergoed is nie en sê dan: "Furthermore, in regard to Erf No. 9805 fourth

applicant/.....

applicant has paid Brewland R7 040,00, which unfortunately for fourth applicant falls a little short of the total of the useful and necessary expenses incurred by respondent insofar as this erf is concerned. Similarly, in regard to Erf No. 9806, fourth applicant has paid Brewland R15 660,00 which also falls something short of the total of the useful and necessary expenses incurred by respondent insofar as this erf is concerned." Dit kom my voor dat die hof nie behoorlik rekening gehou het met die feit, hoewel deur hom genoem, dat appellant sekere bedrae van Brewland ontvang het nie. As hierdie bedrae, wat gedeeltelike vergoeding vir appellant se uitgawes was, in ag geneem word, is dit nie billik om

te/.....

te sê dat appellant se uitgawes meer was as die bedrae
wat vierde respondent aan Brewland betaal het en dat hy
gevolglik ten koste van appellant verryk is nie. Ek
het reeds hierbo daarop gewys hoe onbillik dit teenoor
vierde respondent sal wees indien hy gelas sou word om
bo en behalwe die bedrae wat hy aan Brewland betaal het
nog verdere bedrae, soos deur appellant geëis, te be-
taal. Miskien kan ek hier ook meld dat appellant se
advokaat toegegee het dat indien dit by die beantwoording
van die vraag of die respondente ten koste van appellant
verryk is korrek is om die bedrae wat hulle aan Brewland
betaal het in ag te neem, daar nie gesê kan word dat
enige van die respondente ten koste van appellant verryk
is nie.

In/.....

In die lig van wat ek hierbo in verband met die vraag van verryking en appellant se betoog in verband daarmee gesê het, is dit nie nodig om veel oor die bewerings van Heel (hierbo genoem) aangaande die verhoging van die markwaarde van die respondente se erwe te sê nie. Soos hierbo aangetoon, sê hy o.m. dat die markwaarde van eerste respondent se erf, met die huis daarop, minstens R70 384 is. Selfs as hierdie bedrag as realisties beskou sou kon word, sou dit appellant nie baat in sy aanspraak op 'n retensiereg nie. Indien aanvaar word dat sy aan Brewland die volle kontrakprys vir die bou van die huis betaal het, is dit heeltemal onrealisties om te sê dat sy ten koste van appellant verryk is. Sy hoef immers niks meer as die kontrak-

prys/.....

prys vir die bou van haar huis te betaal nie, al is die markwaarde van haar erf ná die bou van haar huis ook al wat, en appellant kan nie sê dat sy ten koste van hom verryk is nie. (En, soos reeds hierbo aangedui is, kan appellant in ieder geval nie 'n retensiereg vir 'n groter bedrag as die bedrag van sy uitgawes verkry nie.) Al sou sy ook (soos hierbo vermeld) 'n effens kleiner bedrag as die kontrakprys aan Brewland betaal het, sal nog steeds nie gesê kan word dat sy verryk is vanweë die vermeerdering van die markwaarde van haar erf nie. Sy is, soos hierbo aangetoon, nie ten koste van appellant verryk nie.

Met betrekking tot tweede respondent sê

Heel dat die markwaarde van haar erf met R63 663 ver-

hoog is deur die bouwerk wat daarop gedoen is. Al

sou 'n mens hierdie bewering kon aanvaar, kan dit

appellant nie baat nie. Volgens appellant se eie be-

wering was sy uitgawes veel minder as dié bedrag, nl.

R49 921-04, en het hy R31 685-12 van Brewland ontvang.

Die beweerde verhoging in die markwaarde van die erf

lewer dus geen bewys dat tweede respondent op ongereg-

verdigde wyse verryk is nie.

Wat hierbo met betrekking tot tweede respon-
dent gesê is, geld ook vir derde en vierde respondent
en ek verwys dus nie verder na Heel se bewerings nie.

Uit hoofde van al die voorgaande is ek
van mening dat appellant nie 'n verbeteringsretensiereg
op die erwe van enige van die respondente het nie.

Ek bespreek vervolgens appellant se eerste
alternatiewe betoog. Die betoog is, soos hierbo aange-

toon/.....

toon, dat appellant 'n retensiereg ex contractu teen eerste, tweede en derde respondent het aangesien hulle "toegelaat het, hetsy uiterlik of stilswyend, dat hy verbeterings op hul erwe aanbring." Appellant sê nêrens in die stukke wat die inhoud is van die ooreenkoms waarop hy hom beroep nie. Sy advokaat het aangevoer, indien ek hom reg verstaan het, dat, wat die volle inhoud daarvan ook al mag gewees het, dit beoog het dat appellant hom op 'n retensiereg teenoor hulle sou kon beroep as hy nie deur Brewland betaal word nie. Die drie respondente ontken dat hulle Orban gevra het om veranderinge aan die bouwerk aan te bring of om addisionele werk te doen. Hulle sê verder dat hulle die bouwerk ingevolge hulle ooreenkoms met Brewland

laat voortgaan het en dat die presiese verhouding tussen
appellant en Brewland hulle nie aangegaan het nie.

Daar is niks in die stukke te vind wat die gevolgtrekking
kan regverdig dat daar 'n kontraktuele verhouding tussen
appellant en die drie respondente ontstaan het nie.

Dit is ook nie maklik om te begryp hoe daar aangevoer

~~kan word dat so 'n verhouding tot stand gekom het nie.~~

Al drie die respondente sê in hulle eerste beëdigde ver-
klaring dat daar geen "privity of contract" tussen hulle
en appellant was nie, en Orban se antwoord op elk van
hierdie bewerings is dat erken word dat daar "nie 'n
direkte kontraktuele verband" tussen die respondente en
die appellant bestaan het nie.

Appellant/.....

Appellant se eerste alternatiewe betoog

het gevolglik geen meriete nie.

Ek kom ten slotte by appellant se tweede alternatiewe betoog. Dit lui, soos hierbo gesê, dat appellant 'n retensiereg teen Brewland het wat "op 'n billikheidsgrondslag" teen die respondente "gehandhaaf behoort te word". 'n Retensiereg ex contractu ontstaan uit die verhouding wat daar tussen kontrakterende partye bestaan en sy werking is tot die kontrakterende partye beperk. (Kyk bv. die United Building Society-saak, supra, op bl. 628.) As appellant dus 'n retensiereg ex contractu teen Brewland het, is dit 'n reg wat hy net teen Brewland kan uitoefen. Appellant skyn egter te

meen/.....

meen dat, ten einde te verseker dat aan hom betaal word
wat Brewland nog aan hom skuld, daar 'n retensiereg op
die erwe wat aan die respondente behoort aan hom verleen
behoort te word. Sy advokaat het aangevoer dat dit op
billikheidsgronde gedoen kan word. Die betoog is onge-
grond. 'n Retensiereg ex contractu kan nie op so 'n
wyse uitgebrei word om teen persone wat buite die kontrak

staan, te geld nie. Verder, appellant kan hom in ieder
geval nouliks teenoor die respondente op billikheids-
oorwegings beroep as die feite toon, soos hierbo bevind
is, dat hulle nie ten koste van hom verryk is nie.

Die appèl word met koste afgewys, in-

sluitende/.....

sluitende die koste van twee advokate.

P J RABIE

HOOFREGTER

JANSEN, AR.

CORBETT, AR.

MILLER, AR. Stem saam.

JOUBERT, AR.
