

Bib.

37/92

Saak nr 435/90
/MC

IN DIE HOOGGEREGSHOF VAN SUID-AFRIKA
(APPÈLAFDELING)

Tussen:

ESKOM

Appellant

- en -

ROLLOMATIC ENGINEERING (EDMS) BPK

Respondent

CORAM: BOTHA, HEFER, VIVIER, VAN DEN
HEEVER ARR et HOWIE Wn AR.

VERHOOR: 16 Maart 1992.

GELEWER: 26 Maart 1992.

UITSpraak

VIVIER AR.

VIVIER AR

Die respondent, na wie ek as die eiser sal verwys, het 'n rei vindicatio teen die appellant, na wie ek as die verweerder sal verwys, in die Transvaalse Provinsiale Afdeling ingestel. Die eiser se saak was dat hy eienaar is, en dat die verweerder in besit is van 'n struktuur, bestaande uit "substasiestaalwerk en fondasies" op 'n stuk grond tans bekend as gedeelte 21 van die plaas Zwartkloof nr 707 in die distrik van Warmbad. Die eiser het gevolglik lewering van die struktuur, alternatiewelik betaling van die markwaarde daarvan, geëis. 'n Alternatiewe eis vir betaling van die bedrag van R51 778-00 gebaseer op 'n beweerde mondelinge ooreenkoms om daardie bedrag te betaal, is nie by die verhoor mee voortgegaan nie. Die eiser se eis vir lewering van die struktuur is met koste gehandhaaf deur SPOELSTRA R wat daarna aan die

verweerder verlof verleen het om na hierdie Hof te appelleer. Sedertdien het die eiser ingevolge Reël 41(2) van die Eenvormige Hofreëls afstand gedoen van daardie gedeelte van die bevel wat die verweerder gelas om die "fondasies" van die struktuur te lewer.

Die geskil tussen die partye het as volg ontstaan. Gedurende ongeveer 1970 het Goldfields van Suid-Afrika Bpk ("Goldfields") begin met die konstruksie van 'n myn vir die ontginning van fluoriet op die plaas Zwartkloof nr 707 ("Zwartkloof"). Daar is vooraf met die verweerder ooreengekom dat laasgenoemde elektrisiteit aan die myn sou verskaf deur middel van 'n oorhoofse toevoerlyn vanaf sy distribusiestasie op Warmbad na 'n substasie wat by die myn opgerig sou word. Die skriftelike ooreenkoms ingevolge waarvan verweerder onderneem het om elektrisiteit aan die myn te verskaf, was nie by die

verhoor beskikbaar nie, maar uit die ander dokumentasie blyk dit dat die verbruiker Zwartkloof Fluorspar Bpk ("Zwartkloof Fluorspar"), een van die maatskappye in die Goldfields groep van maatskappye, sou wees. Zwartkloof Fluorspar sou verantwoordelik wees om op eie koste sekere dele van die substasie op te rig volgens spesifikasies wat deur verweerder voorsien sou word.

Zwartkloof Fluorspar het behoorlik volgens die oprigtingspesifikasies onder andere sekere staaltorings wat deel gevorm het van die substasie, opgerig. Nadat die staaltorings opgerig is, het die verweerder sy eie toerusting vir die geleiding van elektrisiteit daaraan geheg en op 15 Oktober 1971 is begin met die voorsiening van elektrisiteit aan Zwartkloof Fluorspar wat die enigste verbruiker van elektrisiteit vanaf die substasie was.

Die staaltorings staan elk op 'n betonvoetstuk

van twee kubieke meter wat in die grond gesink is. Elke staaltoring is aan sy voetstuk met 'n staalplaat en boutte geheg. Die verskillende eenhede waaruit die torings opgebou is, is vooraf vervaardig en op die toneel in posisie geplaas en aan mekaar vasgebout.

Dit blyk uit die getuienis dat die aanvanklike bedoeling was dat produksie vir 'n onbepaalde tyd sou duur, sodat dit aanvaar moet word dat die substasie vir 'n onbepaalde tyd opgerig is. Die ertsliggaam het egter spoedig nie aan die verwagtinge voldoen nie sodat die mynbedrywighede gestaak en die toevoer van elektrisiteit vroeg in 1976 beëindig is. Die ooreenkoms ingevolge waarvan elektrisiteit voorsien is, is beëindig met effek vanaf 31 Maart 1976. Die verweerder het sy oorhoofse toevoerlyn vanaf die Warmbad-distribusiestasie daar gelaat maar sy toerusting vanaf die substasie verwyder

en sy oprigtings- en aftakelingskoste van Zwartkloof Fluorspar verhaal. Laasgenoemde het die res van die substasie gelaat soos dit was. Dit beteken dat onder andere die gebou, die staaltorings, die gruisbedekking oor die hele terrein en die veiligheidsomheining daar gebly het.

Volgens mnr Joubert, die eiser se besturende direkteur, was dit die posisie toe hy n paar jaar later, op 13 Junie 1979, in sy persoonlike hoedanigheid n skriftelike huurkontrak met Zwartkloof Fluorspar gesluit het ingevolge waarvan hy Zwartkloof vir weidingsdoeleindes gehuur het. In die huurkontrak word Zwartkloof Fluorspar as die eienaar van Zwartkloof beskryf. Die huurkontrak is van tyd tot tyd verleng en is steeds van krag. Uitdruklik uitgesluit van die huurooreenkoms was "alle geboue en strukture". Dit is duidelik dat die partye daarmee die hele omheinde

terrein van die substasie bedoel het. Soos Joubert dit in sy getuienis gestel het: "die diere eet nie gruis nie".

Gedurende 1981 is die staalgedeelte van die torings in die vorm van afvalstaal deur Goldfields aan die eiser verkoop wat dit op h wildplaas in die omgewing wou gebruik vir die oprigting van uitkyktorings. Die koopprys vir die 20 ton skrootstaal van die torings was R700, bereken teen R35 per ton. Ingevolge die ooreenkoms was die eiser verantwoordelik om die staaltorings en hul betonfondamente te verwyder en om die grond in sy oorspronklike toestand te herstel. Volgens h brief van Goldfields aan die eiser gedateer 24 Augustus 1981, waarin die voorafgaande mondelinge koop-ooreenkoms in skrif beliggaam is, sou lewering geskied nadat die eiser reëlins daarvoor met een van Goldfields se amptenare

getref het. Geen sodanige reëlings is ooit getref nie.

Teen 1984 het die verweerder besluit om die substasie weer in gebruik te neem ten einde 'n aantal ander verbruikers in die omgewing van elektrisiteit te voorsien. Vir hierdie doel het die verweerder 'n gedeelte van Zwartkloof, wat ongeveer 0,3 ha groot is en waarop die oorspronklike substasie gestaan het, van 'n ander maatskappy in die Goldfields groep, Zwartkloof Mining Bpk, vir die bedrag van R600 gekoop. Op 29 Januarie 1986 is die onderverdeelde gedeelte, nou bekend as gedeelte 21 van die plaas Zwartkloof nr 707, in die verweerder se naam geregistreer. Die verweerder het die staaltorings wat nog net so daar gestaan het, weer in gebruik geneem as 'n integrale deel van 'n nuwe, vergrote substasie vir die verskaffing van elektrisiteit. Toe die eiser gedurende Mei 1987 sy

werksmense stuur om die torings af te takel en die afvalstaal te verwyder, het hulle die substasie in volle swang gevind en moes onverrigtersake terugkeer.

SPOELSTRA R het bevind dat die struktuur nie deel van die grond gevorm het nie en dat dit dus as roerend beskou moet word. Hy het verder bevind dat fiktiewe lewering in die vorm van traditio longa manu geskied het deurdat die struktuur in die eiser, as huurder, se besit gelaat is deur die verkoper. Op hierdie wyse het die eiser gevolglik eienaar van die struktuur, of altans die staalgedeelte daarvan, geword.

Ek vind dit nie nodig om in die huidige saak te beslis of die struktuur as roerend of onroerend beskou moet word nie. Selfs op die veronderstelling dat dit roerend is, kan ek nie met die Verhoorregter saamstem dat lewering wel plaasgevind het nie. Op die tydstip toe die eiser die staal gekoop het, was Zwartkloof Fluorspar die eienaar van Zwartkloof en het

volle besit van alle geboue en strukture daarop gehad.

Soos ek reeds gemeld het, was die hele omheinde terrein van die substasie, met alle geboue en strukture daarop, uitgesluit van die huurkontrak wat Zwartkloof Fluorspar met Joubert in sy persoonlike hoedanigheid gesluit het.

Joubert het dus geen beheer daaroor gehad nie en die eiser nog minder. Die eiser het in elk geval geen beheer oor die verhuurde grond gehad nie. Klousule 18 van die huurkontrak het 'n verbod bevat teen onderverhuring of enige sessie van die huurder se regte sonder die skriftelike toestemming van die verhuurder en daar was geen sprake van enige sodanige toestemming ten gunste van die eiser nie. Die Verhoorregter het gevolglik misgetas toe hy die eiser as die huurder van die grond beskryf het.

Volgens Joubert het hy namens die eiser lewering van die staal geneem. Sy eie getuienis ondersteun egter nie hierdie aanspraak nie. Daar is

geen getuienis dat lewering plaasgevind het soos uitdruklik in die koopooreenkoms bepaal nie. Die vraag ontstaan dan of daar moontlik fiktiewe lewering in die vorm van traditio longa manu was, soos namens die eiser voor ons betoog.

Nóg Joubert in sy persoonlike hoedanigheid nóg die eiser het enige beheer oor die struktuur gehad. Inderdaad het geeneen enige reg gehad om sonder vooraf reëlings met die verkoper (wat nooit getref is nie) die terrein waarop die struktuur gestaan het, te betree nie. Uit Joubert se eie getuienis is dit duidelik dat die eiser nie vóór Mei 1987 belang gestel het om beheer te verkry nie. Hy het getuig dat toe die eiser die staal in 1981 gekoop het, hy nog nie gereed was om die uitkyktorings op te rig nie. Dit het eers in Mei 1987 gebeur. Intussen het dit die eiser gepas dat die struktuur op die terrein onder die beheer van

Goldfields of een van sy filiale gelaat word. Volgens Joubert het hy selde op Zwartkloof gekom, so een maal in drie jaar, en was hy tot Mei 1987 onbewus daarvan dat die substasie vergroot en weer in gebruik geneem is of dat die verweerder die terrein van die substasie van Zwartkloof Mining Bpk gekoop het. Hieruit blyk duidelik dat daar geen sprake daarvan was dat eiser in beheer van die terrein of van die stuktuur was nie. Ten minste een van die vereistes vir lewering met die lang hand is gevolglik nie nagekom nie, naamlik dat die ontvanger ná uitwysing in staat moet wees om fisieke beheer oor die saak te voer. In Groenewald v Van der Merwe 1917 AD 233 het INNES HR hierdie vereiste vir lewering met die lang hand as volg gestel op 239 :-

"But physical prehension is not essential if the subject-matter is placed in presence of the would-be possessor in such circumstances that he and he alone can deal with it at

pleasure. In that way the physical element is sufficiently supplied; and if the mind of the transferee contemplates and desires so to deal with it, the transfer of possession, - that is the delivery - is in law complete. (See Digest 41,2,1,21: Voet 41,1,34. Savigny Book 2, sub-secs 15-17. Pothier, Vol 2, par, 314). When this deposit of the subject-matter in the presence and at the disposition of the new possessor takes the place of physical prehension, the delivery is said to be made longa manu, and it constitutes one of the forms of fictitious as distinguished from actual delivery."

Sien ook Botha v Maseka 1981(3) SA 191 op 195 F-H.

Die eiser het gevolglik nie bewys dat hy eienaar geword het van die staal nie en hy was nie op n bevel tot lewering daarvan geregtig nie.

Voor ons was daar twee aansoeke deur die verweerder om kondonasie vir die nie-nakoming van sekere reëls van hierdie Hof, wat deur die eiser

teengestaan is op die enkele grond dat daar nie n redelike vooruitsig op sukses op die meriete van die appèl is nie. Dit volg dat die aansoek om kondonاسie moet slaag.

Gevolglyk word die volgende bevel gemaak:

1. Die aansoeke om kondonاسie word toegestaan en die verweerder word gelas om die koste daarvan op n ongeopponeerde basis te betaal.
2. Die appèl slaag met koste, wat die koste van twee advokate insluit, uitgesonderd die koste van die aansoek om kondonاسie.
3. Die bevel van die Hof a quo word verander om te lees: "eiser se eis word van die hand gewys met koste".

W. VIVIER AR.

BOTHA AR)
HEFER AR)
VAN DEN HEEVER AR)
HOWIE Wnd AR)

Stem saam.