Bib 27/97

Saak No 622/95

DIE HOOGSTE HOF VAN APPèL VAN SUID-AFRIKA

In die saak tussen:

CHRISTIAAN WILLEM BROODRYK — APPELLANT

en

BOSCHHOEK MEULE BK — RESPONDENT

VOOR: HEFER, F H GROSSKOPF, HARMS, SCOTT ARR en STREICHER Wnd AR

DATUM VERHOOR: 13 MAART 1997

DATUM GELEWER: 26 MAART 1997

UITSPRAAK

STREICHER, Wnd AR:

Die appellant appelleer teen 'n bevel gemaak deur Heyns R in die Transvaalse Provinsiale Afdeling. Die hof *a quo* het 'n

voorlopige bevel bekragtig ingevolge waarvan die appellant

- verbied is om enige petrolpompe, petroltenks of enige ander aanhegtings van 'n vaste aard van 'n sekere perseel ("die perseel") te verwyder;
- beveel is om die petrolpompe, petroltenks en enige ander aanhegtings van 'n vaste aard wat reeds verwyder is, terug te plaas, en
- beveel is om die perseel te herstel in die toestand waarin dit was op 1 November 1994.

Dit is gemeensaak of nie in geskil nie dat:

1. die respondent (die applikant in die hof *a quo*), die eienaar is van die perseel;
2. Bravo Motors BK ("Bravo") (die tweede respondent in die hof *a quo*), op die relevante tydstip die huurder was van die

perseel en 'n vulstasie daarop bedryf het;

3. Bravo die vulstasiebesigheid verkoop het aan Castian (Edms) Bpk ("Castian");

4. die appellant 49% van die aandele in Castian hou en een van twee direkteure in Castian is;

5. die koopooreenkoms ten opsigte van die vulstasie-besigheid onderhewig was aan die voorwaarde dat Castian toestemming verkry van Engen Petroleum om die petrolpompe en petroltenks vanaf die perseel te verskuif na 'n ander perseel;

6. Engen Petroleum toestemming aan Castian verleen het om die petrolpompe en petroltenks te verskuif;

7. die appellant as verteenwoordiger van Castian opdrag gegee het aan 'n kontrakteur om die petrolpompe en petroltenks te verwyder;

8. op die datum waarop die bevel toegestaan is, Castian reeds van die petroltenks op die perseel verwyder het en besig was om 'n bestaande sementblad bo-oor die ondergrondse petroltenks op te breek ten einde hulle te verwyder.

Schieke, die enigste lid van die respondent, het in sy getuienis ter verkryging van die voorlopige bevel en in die aanvullende funderende beëdigde verklaring, wat daarna deur die respondent afgelewer is, aangevoer dat die respondent die eienaar was van die petrolpompe en petroltenks omdat hulle na bewering deel van die grond gevorm het. Die appellant het hierdie bewering ontken. Daarop het die respondent, in sy repliserende beëdigde verklaring, gesê dat dit "vrye en ongestoorde besit van die brandstofpompe en brandstoftenks (is) waaromtrent hierdie aansoek handel en (dat) die onregmatige versteuring van daardie besit, ten grondslag lê van die

onderhawige aansoek en nie die kwessie van eiendomsreg met betrekking tot die genoemde brandstofpompe en -tenks nie". In die lig van hierdie stelling deur die respondent, en al sou aanvaar word dat die respondent eienaar van die pompe en tenks was, kon die respondent slegs slaag indien hy bewys het dat hy in besit van die pompe en tenks was ten tyde van die beweerde besitsversteuring. Besit, wat die respondent geregtig sou maak op die aangevraagde regshulp, behels, onder andere, direkte fisiese beheer oor die pompe en die tenks òf deur homself òf deur 'n verteenwoordiger of dienaar namens hom (sien *Chain en Botha v Standard Bank van Suid-Afrika Beperk* 190/95, 'n ongerapporteerde beslissing van hierdie hof).

Die hof *a quo* het soos volg bevind:

"Die posisie hier is dat die applikant wat onbetwis die eienaar van die grond is waarop die garagebesigheid bedryf is en waarop die petrolpompe is en waarop die tenks is waarin die

> petrol gestoor word, myns insiens, *de facto* in besit is van die grond waarop daardie items geberg word en as sulks is hy ook in besit van daardie items. As 'n derde party beweer dat hy die reg het om daardie goedere te verwyder dan is hierdie hof van mening dat so 'n derde party die toestemming moet hê van die eienaar van die grond waarop en waarin die goed geberg word om dit daarvandaan of daaruit te verwyder."

Die hof *a quo* het dus bevind dat 'n eienaar van grond bloot uit hoofde van sy eiendomsreg *de facto* in besit is van die grond en ook van items wat op die grond geberg word. Hierdie bevinding van die hof *a quo* is verkeerd. Die eienaar van goed, hetsy roerend hetsy onroerend, oefen nie noodwendig daadwerklike fisiese beheer oor die goed uit nie.

Schieke het wel in sy mondelinge getuienis, en in die respondent se repliserende beëdigde verklaring, beweer dat die respondent in vrye en ongestoorde besit van die perseel, die pompe en die tenks was. Dit is egter duidelik dat hy nie hiermee bedoel het

om te sê dat die respondent direkte fisiese beheer oor die perseel, die pompe en die tenks uitgeoefen het nie. Dit is nie in geskil dat Bravo reeds sedert 1986 die perseel van die respondent gehuur het nie en dat Bravo die vulstasiebesigheid op die perseel bedryf het nie. Bravo, en nie die respondent nie, het dus fisiese beheer oor die perseel, die pompe en die tenks uitgeoefen.

Die respondent se advokaat het betoog dat 'n verhuurder wel beheer oor die huursaak uitoefen omrede hy die huurder mag steur in sy gebruik en genot van die huursaak ten einde noodsaaklike herstelwerk aan te bring en ook omrede hy geregtig is op teruglewering van die huursaak by verstryking van die huurtermyn. Hierdie betoog is sonder meriete. 'n Persoon met 'n reg om, onder sekere omstandighede, besit van 'n saak te verkry, oefen, tot tyd en wyl hy sodanige besit verkry het, geen direkte fisiese beheer oor die

saak uit nie.

Die respondent het dus nie bewys dat hy in besit van die pompe en tenks was nie.

Die volgende bevel word gemaak:

1. Die appèl slaag met koste.

2. Die bevel gemaak deur die hof *a quo* word tersyde gestel en vervang met die volgende bevel:

Die voorlopige bevel word opgehef en die aansoek word van die hand gewys met koste.

P E STREICHER
Wnd APPèLREGTER

HEFER, AR)
F H GROSSKOPF, AR)
HARMS, AR) Stem saam
SCOTT, AR)