

244/54

U.D.J. 219.

Supreme Court of South Africa
Hooggeregshof van Suid-Afrika

(Cross-Appeal)

APPELLATE

Provincial Division).
Provinciale Afdeling).

Appeal in Civil Case. CPD,
Appel in Siviele Saak.

IRAZEL CATO MANS

Appellant,

versus

LE RICHE

Respondent.

Appellant's Attorney
Prokureur vir Appellant

Respondent's Attorney
Prokureur vir Respondent

Appellant's Advocate
Advokaat vir Appellant

Respondent's Advocate
Advokaat vir Respondent

Set do for hearing on
Op die rol geplaas vir verhoor op

Monday, 16th May, 1955.

(Second Division)

4, 5, 6.

15 June 1955

16/5/55

17.45 - 11.45
C.F.V.

IN DIE HOOGGEREGSHOF VAN SUID-AFRIKA

(Appélafdeling)

Insake:-

M A N S

Appellant

en

LE RICHE

Respondent

Verhoor: 16, 17, Mei, en 15 Junie, 1955. Gelewer: 23 - 3 - 55

Voor: Hoexter, Fagan en Steyn RR.A.

U I T S P R A A K

STEYN R.A. :- Met die hooftrekke van die uitspraak van my ^{kollega} ~~broeder~~ HOEXTER is ek dit eens, met uitsondering van sy bevinding ten aansien van die beweerde kansellering op 15 Desember 1951 van die verlenging van die appellant se woningsreg op Rietfontein. Wat laasbedoelde betref wil ek my vereenselwig met my ^{kollega} ~~broeder~~ FAGAN se uiteensetting van die desbetreffende feite. Ek stem saam dat die appellant se getuienis insake die ligging van die lusernlande wat hy uitgehou het, te verkies is bo die van die respondent. Hierdie omstandigheid raak die betroubaarheid van laasgenoemde se getuienis en dit moet in aanmerking geneem word by die

beoordeling/.....

beoordeling van sy weergawe van wat op genoemde datum tussen hom en die appellant plaesgevind het. In hoofsaak, egter, neem ek die bevindings van die verhoorregter dienaangaande aan. Ook die appellant is eensins 'n betroubare getuie nie en daar is geen voldoende rede om te verskil van die verhoorregter se bevindings aangaande die tersaaklike feite nie. Ek neem aan dat die appellant by die betrokke geleentheid gesê het : "Gee my geld, en ons kanselleer die hele spul", dat hy die kontrak van 22 Oktober 1951 tesame met die respondent se tjek aan die respondent oorhandig het, dat laasgenoemde die kontrak in sy teenwoordigheid opgeskeur het en dat hy geen beswaar daarteen gemaak het nie. As dit al was, sou dit moeilik wees om die gevolgtrekking te vermy dat die verlenging van die appellant se woningsreg, waarvoor in die opgeskeurde kontrak voorsiening gemaak word, beëindig is. Maar dit is nie al nie. Daar is ander omstandighede wat 'n belangrike lig werp op die sin waarin die respondent die appellant se woorde en oorhandiging van die kontrak sou verstaan het, en op die bedoeling waarmee hy die kontrak opgeskeur het. Daardie omstandighede kan nie buite rekening gelaat word sonder om die gevaar te loop nie dat die voort-

bestaan/.....

-bestaan van hierdie kontraktuele reg op enigsins formalistiese wyse beheers word suiwer en alleen deur die uiterlike gedrag van die partye sonder voldoende inagneming van wat hul werklik in gedagte gehad het en met die gevolg dat 'n skynbare opsegging van 'n kontrak aanvaar word wat met die eintlike bedoeling van die partye geen verband hou nie.

Bedoelde omstandighede is die volgende: Die beding ten aansien van die verlengde wooningsreg sou nie as gevolg van die blote terugbetaling van die geleende bedrag verval het nie. Mnr. Muller, vir die respondent, het dit toegegee. Dit was nie nodig vir die appellant om hierdie reg prys te gee nie en na die wete van die respondent was dit bykans ondenkbaar dat hy dit sou wou doen. Hy was besonder geheg aan die plaas waar hy soveel jare gewoon het, daar was nog geen ander woonplek waarop hy besluit het nie, en die respondent erken dat hy eintlik nie geweet het hoe om hom sonder onaangenameid van die plaas weg te kry nie. Tydens die hele onderhoud was die aandag van die partye toegespits enkel en alleen op die hamels wat as sekuriteit moes dien en op die terugbetaling waardeur die sekerheidstelling vermy sou word. Van die woningsreg is geen woord gesê nie en

dit/.....

dit kan aangeneem word dat geeneen van die partye daaraan gedink het nie. Uit sy latere gedrag, waarna my ~~broeder~~^{kollega} FAGAN verwys, is dit duidelik dat die appellant nie onder die indruk was dat hy sy verlengde woningsreg prysgegee het nie. ~~en ook~~ Die respondent het ^{ook} nooit ^{seemsoor die appellant} melding daarvan gemaak nie. Die respondent kon, en het na my mening ook inderdaad nie die appellant se woorde in die sin verstaan nie. Daar kan weinig twyfel bestaan dat enige aanduiding dat sy verlengde woningsreg verval, onmiddellike teenkanting by die appellant sou uitgelok het, en dat die respondent ~~homself~~ ~~homself~~ self daarvan bewus was. Die appellant se woorde kon dus nie by hom die indruk geskep het dat hy van daardie reg afstand doen nie. As hy daaraan gedink het, sou hy geweet het dat dit nie die bedoeling is nie. In die lig hiervan kan ek ook nie aanneem dat hy deur die kontrak op te skeur, bona fide aan die appellant wou te kenne gee dat bedoelde reg ook beëindig word nie, en daar is alle rede om te vermoed dat die appellant nie daardie betekenis aan die opskeur van die kontrak geheg het nie. Ook hier kan daar weinig twyfel bestaan dat hy hom heftig daarteen sou verset het as hy in die vernietiging van die geskrif 'n voorgestelde beëindiging van sy verlengde woningsreg bespeur het. Wat by hierdie geleentheid gesê en gedoen

is/.....

is, is dus deur geeneen van die partye verstaan of bedoel in die sin dat die verlengde woningsreg verval nie. Om die teendeel aan te neem, is om 'n onwerklike betekenis aan hul gedrag toe te skryf. Ek kan bygevolg nie aanneem dat die respondent bewys het dat genoemde reg beëindig is nie; en die respondent se teeneis vir vergoeding vir die appellant se onwettige verblyf moes, na my mening, wat die maand September 1952 betref, diensooreenkomstig van die hand gewys geword het.

L. Esterhuysen