

In the Supreme Court of South Africa
In die Hooggeregshof van Suid-Afrika

(Provincial Division).
(Provinsiale Afdeling).

Appeal in Civil Case.
Appèl in Siviele Saak.

James H. van der Merwe Appellant,

versus

Stroomings- en Elektriese Bedryf 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 down for hearing on

Op die rol geplaas vir verhoor op

21.11.55

Goram va Huis. Huis, Jagers, en Ben. Brink
J.T.A.

IN DIE HOOGGEREGSHOF VAN SUID-AFRIKA.

(APPEL-AFDELING).

Insake die aansoek tussen:-

WILLEM PETRUS BURGER

Appellant

en

STEPHANUS VAN HEERDEN

Geappelleerde

Ceram:- Van den Heever, Hoexter, Fagan, de Beer et Brink, RR.A.

Gehoor op:- 4e November, 1955.

Gelewer:-

30/11/1955.

VAN DEN HEEVER, R.A.

UITSpraak.

Gedurende Desember, 1952, het appellant (wie ek vervolgens eiser noem) van geappelleerde (wie ek in vervolg verweerder noem) 'n beboude erf gekoop vir £5,000. Na die koop en oordrag het eiser teen verweerder 'n regsvoordring ingestel vir skadevergoeding wat hy ingevolge bedoelde koop sou gely het. In sy konklusie van eis beweer eersgenoemde dat onmiddelik voor die ondertekening van die koopkontrak verweerder deur 'n opsetlike wanvoorstelling aan eiser te kenne gegee het dat die watervoorraad in 'n boorgat op bedoelde erf sterk was, terwyl dit inderdaad baie swak was; dat daardie wanvoorstelling eiser bewoog het om bedoelde erf

te koop, wat hy andersins nie sou gedoen het nie; en dat hy gevolglik skade gely het ten bedrae van £500, wat hy vorder. By die verhoor het partye ooreengekom dat, indien verweerder aanspreeklik is vir die skade, dit £250 sal bedra.

Teen die uitgang van 1952 het eiser van Graaff-Rieenot na Bloemfontein verhuis en was op soek na onderdak. Min of meer terselfdertyd is verweerder, woonagtig in Bloemfontein waar hy werksaam was, verplaas na Port Elizabeth en wou sy huis verkoop. ^{Eiser} ~~(Verweerder)~~ het met ene Grant, 'n eiendomsagent, in aanraking gekom en die het hom een middag, kort voor die ondertekening van die koopkontrak na ^{verweerder} ~~(eiser)~~ se woonhuis (die huis wat later verkoop is) geneem om die woning en perseel te besigtig. Die geskil spruit uit die ^{verweerder} ~~(eiser)~~ beweerde wyse waarop ~~(eiser)~~ by daardie ontmoeting sy erf met woord en daad aangeprys het. Hieromtrent loop die getuienis uiteen.

Op die erf was daar 'n boorgat met 'n elektriese duikpomp daarin wat die water deur 'n drie-kwart duim pyp ~~uit~~gepomp het. Daar was ook 'n opgaardammetjie wat by benadering 500 gellings kon bevat. Die dam was

toentertyd lek en verweerder was besig om dit te herstel.

Volgens verweerder se getuienis was Bloemfontein destyds geteister deur droogte en dit tot so 'n mate dat die verbruik van munisipale water aan perke gelê is. Eiser sê dat hy aan Grant verduidelik het dat hy twee vereistes stel aan 'n huis wat hy sou aankoop: dit moes naby Grey Kollege geleë wees en dit moes 'n eie onafhanklike watervoorraad hê. Grant staaf daardie bewering. Dit is dus dienstig om na te gaan hoe Grant in die onderhandelinge betrokke geraak het. Eiser het Grant gebel en gesê dat hy 'n huis wou ~~aankoop~~ koop en het sy vereistes gestel. Grant het hom 'n paar plekke gaan wys maar die het hom nie geval nie. Grant vertel dat dit tot sy ore gekom het dat verweerder verplaas word; hy het verweerder toe gebel wie gesê het dat "hy sal baie bly wees as ek hom behulpsaam sal wees en hy het gesê die water is baie sterk en voldoende vir die erf". Verweerder vertel 'n ander verloop van sake. Hy beweer dat hy die verkoop van sy huis aan 'n ander firma toevertrou het sonder wetslae. Hy het later 'n advertensie in 'n koerant gesien, geplaas deur Grant se firma, waaruit geblyk het dat 'n klient van die adverteerder in daardie

omgewing 'n huis wou koop. Hy het die firma gebel en met ene Mnr. van Niekerk gepraat. Omtrent tien dae later het hy van sy vrou verneem dat ene Mnr. Grant in sy afwesigheid by sy huis opgedaag het en baie belang gestel het in die erf. Dat so 'n advertensie in die koerant verskyn het kon Grant nie ontken nie. Verweerder ontken dat hy op daardie tydstip aan Grant enige voorstellings gemaak het omtrent water of dat hy Grant versoek het om hom behulpsaam te wees met die verkoop.

Die bewyslas dat Grant die agent van verweerder was beswaar natuurlik die eiser. Dat Grant gretig was dat 'n koop moes deurgaen spreek vanself; dit was sy nering. Word geen koop gesluit nie dan verdien hy geen kommissie. Dit was dus in sy belang om die erf by eiser so hoog as moontlik aan te prys mits hy homself nie aanspreeklik maak nie weens bedrog. Grant is tewens waterwiggelaar. Die standpunt wat hy as getuie ingeneem het is blykbaar dat dit hom vrystaan om ten aanhore van altwee partye tot 'n verhoopte kontrak die koopding aan te prys en dat dit dan die plig van die koper is, indien die lof onverdiend is, om die potensieële koper te ontnugter. Grant beweer dat tydens die besigtiging

wat ek reeds vermeld het verweerder op geen stadium aan eiser gesê het nie dat die water baie sterk is; hy, Grant het dit ten aanhore van verweerder gesê en indien die bewering nie waar was nie, was dit verweerder se plig om die gesegde te loenstraf. Grant beweert ook dat hy in die onderhandeling verweerder se agent was. Grant was eiser se getuie.

Die geleerde Regter van eerste instansie het geen goeie dunk van Grant as getuie gehad nie en was nie geneig om sy getuienis te aanvaar nie waar dit met die van verweerder en sy vrou gebots het. Die waarskynlikhede weeg swaar teen Grant se verhaal. Gevolglik kan ons veilig aanneem dat Grant deurgans die agent van eiser was en dat verweerder nie beswaar kan word deur voorstellings wat Grant buite sy wete aan eiser gemaak het.

Aangaande wat gesê en gedoen is tydens die besigtiging het ons net die getuienis van Grant, eiser, verweerder en verweerder se vrou. Uit hoofde van wat ek reeds gesê het kan ons die getuienis van Grant uitskakel. Behalwe insover dit indirek twyfel werp op Grant se geloofwaardigheid kan ons die getuienis van verweerder se vrou ook

buite beskouing laat want van die gelaakte voorstellings weet sy niks.

Eiser sê in sy getuienis dat hy groot geword het met eie water en tuin en dat dit feitelik sy tweede natuur was om dit te verlang. Dat die hy die vereiste ten aansien van 'n eie watervoorraad aan Grant gestel het - dat dit vir hom selfs 'n sine qua non was - kan ons grif aanneem. Die getuienis is egter verenigbaar met die stelling dat Grant die verweerder nooit van daardie voorwaarde verwittig het nie. Verweerder kon tog nie droom nie dat eiser so 'n hartstogtelike tuinier is. Teen daardie agtergrond moet die gesegdes en handeling van verweerder tydens die besigtiging beoordeel word.

Eiser getuig dat Grant hom gebel en gesê het: "I found a house for you with an independent water supply". Daarop het hulle die huis en erf gaan besigtig. Nadat hulle 'n vlugtige inspeksie van die huis gedoen het, het volgens eiser se getuienis wat ek uit die notule aanhaal, die volgende plaasgevind.

"En daarna wat het julle gedoen? Onmiddelik het Mnr. Grant gesê kom laat ek eers vir jou die water

7/ wys

wys dan kan u die huis sien en ons is in geselskap met van Heerden uit, terwyl hy die turbine aangeskakel het.

Was Mnr. van Heerden toe by julle buite?

Ja altyd.

Wat het daarbuite gebeur?

Mnr. Grant verduidelik dit is mooi toe en verwys na die water en daar het die water geloop. Dit was 'n pragtige straal water, en ek was baie tevrede daarmee.

En wat het Mnr. van Heerden gesê?

Hy het verduidelik dit is baie sterk water want ons was baie sterk op water want dit was 'n hoofsaak op daardie moment soos nou nog.

Kan u onthou was daar 'n gesprek oor die dam?

Ja, Mnr. Grant het gevra hoekom is die dam stukkend en Mnr. van Heerden sê dat hy die dam nie gebruik nie omdat hy die tuinslang aanskakel dan lei hy die water na die tuin en as hy klaar is dan skakel hy net weer die water af. Hy verduidelik dat ek my eie groente kan groei en (on) afhanklik wees van die ~~mak~~ mark en dat ek mooi tuin kan maak.

Wat het hy gesê van die water?.....

Die water is sterk en voldoende.

Sy Edelagbare: Wie het so gesê?

Mnr. Grant het so gesê en ek kan nie Mnr. van Heerden se woorde onthou nie, maar ons het daaroor gepraat en hy het my laat verstaan dat dit so is.

Mnr. de Wet: Mnr. van Heerden het nooit ontken toe

Mnr. Grant so sê?

Nee, nooit; hy het my nooit laat verstaan dat daar

enige twyfel is."

Verweerder getuig dat toe eiser en Grant daar aankom het hulle gevra omtrent die water. Dan gaan hy voort:-

"Ek het die duikpomp oopgemaak en ek het gesê dit is 'n geweldige sterk stroom wat pomp maar jy kan dit hier reguleer en ek sê sodoende sal jy langer pomp. Maar die metode wat ek toegepas het daar is 'n dammetjie en ek het die water in die dam gepomp, dan lei ek water uit die dam, maar die dam was reeds gekraak gewees daardie tyd, ek was besig om dit reg te maak. Toe het Mnr. Burger gesê hy stel nie belang in die dam nie maar as hy daar aankom is hy heeltemal bereid om die boorgat dieper te boor.

Het u hom gesê hoekom u daar 'n dammetjie het?
Ek het hom gesê wat die rede vir die dammetjie is.

Wat het u gesê?

Dat die duikpomp nie aanhoudend is nie, hy pomp leeg en daarom pomp ek die water in die dammetjie en dan lei ek daar uit."

Verweerder ontken dat hy gesê het eiser kan so 'n tuin maak dat hy van die mark onafhanklik is want in die winter kweek hy self nie groente nie.

Hoe lank die duikpomp tydens die demonstrasie geloop het word bewetwis. Dit kan enigiets wees van ses tot tien minute. Hoe gou hy op volle vaart die boorgat

9/ leegpomp.....

leegpomp word ook betwis; dit kan enigiets van agt tot vyftien minute wees. Die getuienis is dat die water later weer opstoot en die pomp weer aangeskakel kan word. Die getuienis oor hoe lank die boorgat moet rus voordat hy weer doelmatig water kan lewer is vaag en berus op skatting. Geen toets is ooit gemaak nie om vas te stel hoeveel water die boorgat ooit lewer.

In sy uitspraak sê Regter van Blerk:

"Verweerder ontken dat hy ooit te kenne gegee het of aan eiser of aan Grant gesê het, dat die water "sterk" is; hy erken dat hy die duikpomp aangeskakel het en dat dit 'n sterk stroom water uitgedomp het, maar sê dat hy aan eiser gesê het dat na tien of vyftien minute moet die pomp afgeskakel word want dit pomp die boorgat leeg, en na die water vir $\frac{5}{4}$ uur of 'n uur kans gegee is om weer op te stoot in die boorgat kan die pomp weer aangeskakel word en sal vir tien of vyftien minute gepomp kan word."

Daardie weergawe van die getuienis was 'n mistasting. Verweerder beweer nie dat hy aan eiser gesê het nie hoe lank dit neem om die gat leeg te pomp. Al wat hy beweer is dat hy aan eiser gesê het dat deur die pomp te smoor mens langer kan pomp; dat hy self 'n opgaardam gebruik het; dat die duikpomp die gat leegpomp en daarom is die

dammetjie daar; dat die turbine vinnig pomp "en as hy sak kan jy hom van $\frac{3}{4}$ uur tot 'n uur laat staan en dan kan jy hom weer aansit en weer water pomp".

Die inslag van daardie mistasting moet beoordeel word in die lig van die volgende bevinding van die Hof a quo:

"As ek die saak as 'n geheel beskou met die inagneming van die manier waarop die getuies hul getuienis afgelê het asook die waarskynlikhede van die saak dan kan ek nie die getuienis van die eiser en sy getuie Grant aanvaar en die van verweerder en sy eggenote verwerp nie, in watter geval absolusie van die instansie moet volg (Forbes v. Golach and Cohen, 1917 A.D. p. 559)."

Die kern van die beslissing waarna die geleerde Regter verwys kan vervat word in die woorde van Appèlregter Solomon (bl. 566):

"As the learned Judge was apparently was unable to satisfy himself on which side the truth lay, his proper course was to give absolution from the instance."

Ons moet gevolglik tot die gevolgtrekking kom dat dit die posisie was waarin die geleerde Regter hom bevind het aan die slot van die saak. Daar hy egter vermeende getuienis teen werklike getuienis opgeweeg het gaan die besluit waartoe hy gekom het mank. In appèl staan dit ons

dus vry om die hele saak in heroorweging te neem sonder om betreklik gebonde te wees deur die Hof van eerste instansie se bevindings omtrent geloofwaardigheid. (R. v. Dhlumayo and Another, 1948 (2) S.A. 677, 706, die 11e stelling).

My eerste moeilikheid is met die beweerde wanvoorstelling. Wat is "sterk water"? Myns insiens is die begrip so rekbaar dat dit byna onmoontlik is om sy grense te bepaal. Denkbaar kan bewys van lokale gewoonte uitkoms gee. Soos de Groot getuig (Holl. Cons. 6 cons. 56 mihi p. 437) het in Holland die gewoonte ontstaan dat die woorde "omtrent 15 morges" vertolk moet word met 'n speelruimte van hoogstens een morg. Hier word geen soortgelyke lokale gewoonte ^{aangewas} ~~aanvaar~~ nie. Gesteld dat eiser se getuigenis dat verweerder sou voorgegee het dat die water in die boorgat "sterk en voldoende is" aangeneem word - dus iets meer as in die konklusie van eis beweer ~~de~~ word - dan ontstaan die vraag, voldoende vir wat? Ons het die onweerspreekte getuigenis van verweerder dat dit destyds besonder droog was en dat hulle die tuin net uit die boorgat kon besproei; dat die groentetuin en die bome desondanks in goeie toestand was. Klaarblyklik was die watervoorraad dus vir verweerder

voldoende. Denkbaar kan eiser hoër eise stel, meer deurdringend wil benat, 'n groter tuinery wil aanlê. Ook hier is die begrip so rekbaar dat dit vir my moeilik is om die grenslyn tussen 'n voorstelling en 'n wanvoorstelling te bepaal.

Indien daar 'n wanvoorstelling was dan moet ons dit seek in die demonstrasie van die duikpomp.

In Van Niekerk and van der Westhuizen v. Weps and Morris,

(1937 S.W.A. 99, 106) is die stelling gehuldig: "Now in our

law a vendor who stands by with full knowledge that the

purchaser is deceiving himself and relies upon that selfdecep-

tion to entice the purchaser into the contract, is guilty of

fraud". Trouens reeds in die Hollandse stadsregte word

verkopers van ware in mandjies, sakke ens. met straf bedreig

indien hulle die ware uitstal op 'n wyse "dat zÿ het boven beter

hebben dan onder".

Tensy die waarskynlikhede ons tot 'n ander gevolgtrekking dwing moet ons in appêl in die omstandighede van hierdie saak uitgaan van die standpunt dat die bewerings van verweerder wel waar kan wees: dat hy die duikpomp aangeskakel ~~het~~ het en aan eiser gesê het: "dit is 'n geweldige stroom wat pomp, maar jy kan dit hier reguleer en sodoende kan jy langer pomp die duikpomp is nie

aanhoudend nie; hy pomp leeg en daarom pomp ek die water in die dammetjie dan lei ek daaruit". Die vraag is dan, wat het verweerder met daardie demonstrasie gepaard met daardie woorde aan eiser te kenne gegee? 'n Verkoper kan beswaarlik aanspreeklik wees vir die onredelike optimisme van 'n koper. Mnr. de Wet, wie namens eiser opgetree het, het moeilikheid gehad om die vraag te beantwoord: watter redelike gevolgtrekking kon eiser uit die omstandighede trek: hoe lank sonder tussenpose kon water/^{doelmatig} uit die boorgat gepomp word? Hy kon dit slegs in negatiewe sin beantwoord: langer dan agt of vyftien minute: ook ek vind dit onmoontlik om anders dan op willekeurige wyse die tydsduur te bepaal wat eiser redelik kon verwag.

Dan kom ons by die gaping tussen die beweerde voorstelling en die werklikheid. Tot nog toe weet ons nie wat die boorgat met tussenpose kan lewer nie. 'n Ou duitse spreekwoord lui

"Je mehr der Brunnen gebraucht wird, desto mehr giebt es Wasser."

In letterlike sin is daar natuurlik waarheid in die spreuk. Die waarskynlikheid is egter dat eiser ten enemale nie die manier van besproeiing wou aanwend nie wat verweerder doelmatig

gevind het. Verweerder beweer dat hy aangebied het om op eie rekening die gaardam te repareer. Dit word nie ontken nie. Verweerder getuig dat eiser daarop gesê het: "Ek is nie begaan oor die dam nie, ek het 'n seun en die dam is 'n 'death trap'." Volgens eiser was die eerste opmerking wat Grant omtrent die water gemaak het: "Dit is mooi toe".

Die deurslag van botsende waarskynlikhede oortuig my nie van die korrektheid van eiser se aantyging nie. Grant het geweet watter rol 'n watervoorraad by eiser gespeel het; dit word egter nie beweer nie dat hy verweerder daarvan verwittig het. Die waarskynlikheid is dat Grant, gretig om 'n koop te sluit, die water in verweerder se afwesigheid opgehemel het en, toe sy prinsipaal wrevelig word, die verantwoordelikheid op verweerder wou afskuif. In verweerder se bewussyn kon die demonstrasie net so goed een gewees het dat die pomp behoorlik werk. As hy dan aan eiser gesê het, soos hy beweer, dat die water nie standhoudend is nie, moet eiser dit aan sy eie optimisme wyt dat hy geen navraag gedoen het nie omtrent die graad van die tekortkoming.

Na eiser se ontnugtering het hy verweerder om uitstel van die betaaldag gevra. Nadat uitstel verleen is en hy dus nie meer nodig gehad het om toeskietelikheid

af te kwansel nie, skryf hy aan verweerder 'n dankbrief.

Daarin maak hy gewag van sy teleurstelling met die watervoorraad en dat hy sal moet boor. Dit is 'n vriendelike brief en bevat geen sweem van verwyd nie. Die brief sluit af met die volgende:

"Ek het ook gemeen die huis is koel maar ons het gou uitgevind dat dit een van die warmste huise is wat ons nog geken het. Miskien sal u dit oorweeg om my te ontmoet met hierdie teleurstellings en sal weer daarvoor gesels gedurende my voorgestelde besoek.

Met vriendelikedienswilligheid,

W.P. Burger."

Myns insiens is die toon van hierdie brief onverenigbaar met die suggestie dat dit geskryf is deur iemand wat snodelik bedrieg is aan sy bedrieër.

Ondanks die mistasting waarna ek verwys het kom ek tot die besluit dat verlossing van die instansie die korrekte bevel was.

Gevolgelik word die appél van die hand gewys met die koste.

J. B. de Beer

Hoexter, R.A.
Fagan, R.A.
de Beer, R.A.
Brink, R.A. } Saamgestem.

IN DIE HOOGEREGSHOF VAN SUID AFRIKA.
(O.V.S. PROVINSIALE AFDELING).

Insake :-

WILLEM PETRUS BURGER

..... Eiser.

teen

STEPHANUS VAN HEERDEN en

JOHANNA WILHELMINA VAN HEERDEN

.....Verweerders.

U I T S P R A A K.

VAN BLERK, R.

VERHOOR OP

29 APRIL en 17 MEI 1955..

Op 20 Desember 1952 het eerste verweerder (na wie ek sal verwys as verweerder) as eienaar van die bloot eiendom van erf nr. 2346 geleë in die stadsgebied van Bloemfontein, en tweede verweerder as vruggebruikster van gemelde erf 'n skriftelike kontrak aangegaan met eiser, waardeur die erf met woonhuis op verkoop is aan eiser vir £5000.

In sy konklusie van eis beweer eiser dat onmiddellik voor die aangaan van die koopkontrak het verweerder, handelende namens homself en die vruggebruikster, deur 'n opsetlike wanvoorstelling aan eiser te kenne gegee dat die watervoorraad op die erf, wat afkomstig was van 'n boorgat, sterk was terwyl in werklikheid die watervoorraad baie swak was en dat hy

deur/...

die wanvorstelling beweeg is om die erf vir £5000 te koop met die gevolg dat hy £500 skade gely het aangesien hy slegs £4500 vir die erf sou getaal het synde die werklike waarde daarvan. Voor die verhoor het die partye coreengekom dat indien eiser skade gely het die bedrag gestel sal word op £250.0.0.

Dit blyk uit die getuienis, dat eiser wat einde Oktober 1952 van Graaff-Reinet na Bloemfontein verhuis het, begerig was om vir hom 'n woonhuis in Bloemfontein te koop en dat hy toe in verbinding getree het met 'n eiendomsagent by name van Grant. Verweerder wat destyds in Bloemfontein werksaam was is teen die einde van 1952 verplaas en hy wou sy woonhuis in Victoriaweg Bloemfontein van die hand sit.

Eiser en die eiendomsagent Grant, het een agtermiddag - Grant sê dit was einde November of begin Desember - hul opwagting by verweerder se woonhuis gemaak en verweerder daar ontmoet. By die geleentheid het eiser die huis besigtig en het verweerder die duikpomp wat in 'n boorgat op die erf is aangeskakel en ten aanskoue van eiser en Grant het die pomp vir vier of vyf minute - soos eiser dit noem, en dit word nie betwis nie - 'n sterk straal water deur 'n

driekwart/...

driekwart duim tuinslang uitgepomp, toe verweerder die pomp weer afskakel. 'n Dag of twee drie na hierdie besoek het eiser en verweerder 'n makelaarsbrief geteken en op 20 Desember 1952 is die koopbrief waardeur verweerder die erf aan eiser vir £5000 verkoop geteken. Op 18 Januarie 1953 het eiser besit geneem van die eiendom.

Eiser se saak is dat aangesien hy 'n erf met 'n eie onafhanklike watervocorraad wou gehad het, was, om sy eie woorde te gebruik, die hoofsaak wat hom tevrede gemaak het met die eiendom die feit dat hy sy eie water kan hê en dat verweerder die dag toe die duikpomp aangeskakel was aan hom gesê het dat die water op die erf "sterk en voldoende is". Eiser sê omdat hy die straal water gesien het en van wat verweerder gesê het, was hy tevrede dat die perseel "sterk en voldoende" water het en as dit nie was nie vir die representasie deur verweerder gepaard met die demonstrasie van die straal water wat uit die boorgat gepomp is, sou hy nie die erf gekoop het nie; maar toe hy die dag na besitname, d.w.s. op 9 Januarie, hom klaar maak om lekker water te lei het hy tot sy teleurstelling ontdek dat die straal water slegs vir

'n/....

'n paar minute aanhou en toe gee die water in; hy het onmiddellik met Grant in verbinding getree en die volgende dag is in teenwoordigheid van Grant die pomp weer aangeskakel en het na agt minute se pomp die water weer ingegee.

Verweerder ontken dat hy ooit te kenne gegee het of aan eiser of aan Grant gesê het, dat die water "sterk" is; hy erken dat hy die duikpomp aangeskakel het en dat dit 'n sterk stroom water uitgepomp het, maar sê dat hy aan eiser gesê het dat na tien of vyftien minute moet die pomp afgeskakel word want dit pomp die boorgat dan leeg, en na die water vir 'n $\frac{3}{4}$ uur of 'n uur kans gegee is om weer op te stoot in die boorgat kan die pomp weer aangeskakel word en sal vir 30 of 15 minute gepomp kan word. Verweerder sê verder dat hy vir eiser gesê het dat vir sy "doeleindes" was die water gedurende die veertien maande wat hy die erf besit het voldoende, en dat hy aan eiser verduidelik het dat hy die water in 'n stoor-dammetjie pomp en dan daaruit die tuin natlei. Eiser ontken dat verweerder hom ooit meegedeel het dat die stroom nie konstant is nie en dat dit variëer.

Namens verweerder is aangevoer dat aannemende

dat/...

dat deur hom voorgegee is dat die boorget sterk water lower, dan is dit slegs 'n kwessie van opinie want daar is geen algemene of vaste standaard van wat in 'n gegewe geval as sterk of swak water beskou moet word nie; dit is 'n geval van quot homines, tot sententiae. Dit is so dat die voorstelling in 'n saak soos die onderhawige aangaande 'n feit van bepaalbare aard of kwaliteit moet wees. In Naude vs Harrison (1925 C.P.D. 84) sê Gardiner R. op bl.91: "It seems to me that to constitute "a representation the statement should be as to an ascertainable "fact, and that a mere statement as to a degree of quality as "to which opinions may fairly, reasonably and legitimately "differ, cannot as a rule constitute a representation."

Dit is egter gemene saak dat die sterk straal water, - of soos verweerder self dit noem, "geweldige sterk straal" - wat die duikpomp gedurende die 4 of 5 minute tydens die demonstrasie uitgepomp het nie oonstant bly nie maar dat dit slegs tydelik gehandhaaf word - eiser sê dit hou aan vir slegs agt minute terwyl verweerder sê dit duur van 10 na 15 minute. As verweerder wel aan eiser tekenne gegee het dat die erf sterk water het en hy gaan dan opsetlik, om krag by sy voorstelling/...

voorstelling te sit, die stroom vir eiser 4 of 5 minute demonstreer - soos hier gedaan is - en hy verswyg die feit dat dit slegs tien minute duur, dan is volgens my mening nie te twyfel aan die sterkte of kwaliteit van die stroom wat aan eiser voorgelê is nie, want die inhoud van die voorstelling is dan in werklikheid dat die besondere straal water wat vir 4 of 5 minute aan eiser demonstreer is 'n valse demonstrasie is, omdat dit nie standhoudend is nie en na ongeveer tien minute ingee om weer na 'n uur of wat hervat te word.

Myns insiens, as in 'n geval soos die onderhawige deur 'n verkoper aan 'n prospektiewe koper gesê word dat 'n boorgat sterk water lewer en daarby word aan die koper vir vyf minute gedemonstraar hoedanige stroom uitgedomp word en niks word verder deur die verkoper vermeld aangaande die standhoudendheid van die stroom water wat vertoon word nie dan is die voor die hand liggende afleiding wat die koper sal maak dat die boorgat konstant die stroom wat vertoon word lewer en dit is dan ook die indruk wat die verkoper deur sy gedrag wil skep.

Die bewyslas rus op die eiser om te bewys dat

verweerder/...

verweerder opsetlik die wanvoorstelling gemaak het; die wanvoorstelling, naamlik, dat die boorgat 'n stfaal water soos vertoon konstant sal lewer. Aangesien dit nie betwis word nie dat die straal water wat vertoon is van korte duur is, moet eiser nog bewys dat verweerder wel gesê het dat die erf sterk water het en dat verweerder, toe die straal water aan eiser gewys is, die feit dat die straal wat uitgepomp word variëer verswyg het terwyl dit sy plig was om dit te vermeld.

Die getuienis wat namens eiser aangevoer is om te bewys dat verweerder gesê het dat die erf sterk water het is dié deur homself gegee dat tydens sy besoek aan die perseel, vergesel deur Grant, verweerder aan hom gesê het dat die erf sterk en voldoende water het en verder deur die getuienis afgelé deur Grant, die eiendomsagent, dat verweerder nog voor die besoek aan hom gesê het dat "die water is baie sterk en voldoende vir die erf" en dat hy dit oorgedra het aan eiser nog voor hul na die perseel gegaan het en dit herhaal het terwyl hul na die water gekyk het. Die mededeling deur Grant kan alleen verweerder beswaar as hy opgetree het as die agent van verweerder om die huis te verkoop. Grant sê verweerder

het/...

het hom gevra om hom behulpsaam te wees om die huis te verkopen en hy het hom beskou as die agent van verweerder. Verweerder ontken dat hy ooit vir Grant aangestel het as sy agent om die huis vir hom te verkoop of 'n koper vir die huis te soek. Hy sê op 'n advertensie wat hy in 'n nuusblad gelees het, het hy vir Grant meegedeel dat hy 'n huis te verkoop het wat beantwoord aan dié voor gevra in die advertensie.

Ek moet dadelik sê dat ek nie bereid is om Grant se getuienis aan te neem soos die van die verweerder en sy eggenote wat ook vir die verdediging getuienis afgelê het nie; intendeel, Grant het nie 'n gunstige indruk op my gemaak nie. Maar al sou aangeneem word dat mededelings wat Grant aan eiser gedoen het die verweerder bind, dan is die getuienis van eiser en sy getuie Grant van wat verweerder daar op die perseel toe die watervloei gedemonstreer is sou gesê het lynreg in stryd met mekaar. Die konklusie van eis beweer dat verweerder self die opsetlike wanvoorstelling gemaak het terwyl Grant ontken dat verweerder op enige stadium aan eiser gesê het dat die water baie sterk is; hy sê terwyl hul gekyk het na die straal water het hyself gesê "hier is die water en dit is sterk en

volgende/...

voldoende en hy (verweerder) het dit nie ontken nie". Eiser daarenteen sê dat verweerder wel aan hom gesê het, toe hul daar gekyk het na die straal water wat uitgepomp word, dat die water sterk en voldoende is; hy sê dan ook dat hy baie seker is dat Grant 'n fout maak as hy sê dat verweerder niks gesê het nie. Eiser self het egter nie baie oortuigend vertoon nie. Hy sê byvoorbeeld hy het aanvaar dat verweerder gesê het "baie sterk water".

Hy sê : "Ek kan nie nou al die woorde onthou nie Ek kan die indruk gee; ek het nie so presies notisie "geneem van die terme nie." Hy antwoord op die volgende vrae soos volg :-

"Vraag: U informasie vooraf was dat die erf het 'n onafhanklike
" watervoorraad, Mnr. Grant het u gesê ?

"Antw.: Ja.

"Vraag: Toe skakel hul die pomp aan en u sien wat kom daaruit?

"Antw.: Ja.

"Vraag: Daarvan het u die afleiding gemaak dat die erf het
" sterk water. Is dit soos u die posisie opsom?

"Antw.: Ja."

Alhoewel/...

Alhoewel hy nie kan onthou dat verweerder gesê het dat die water onuitputpaar is nie het hy tog sy prokureur opdrag gegee om op 30 September 1953 (bewysstuk B) aan verweerder se prokureurs te skryf : "... your client represented "to my client that the water supply was very strong and in fact "inexhaustible". In sy konklusie van eis ook het hy eers-be-weer dat verweerder voorgegee het dat die water "baie sterk" was maar gedurende die verhoor is namens hom aansoek gedoen om die woord "baie" te skrap.

Eiser se eie optrede nadat dit vir hom duidelik geword het dat die watervoorraad nie standhoudend is nie is ekerlik nie die wat verwag word van iemand wat tot die besef gekom het dat hy mislei is nie. Hy sê: "Toe daardie water ingee op die 8ste (dit moet wees 9 Januarie) was ek oortuig dat daar^{was} nie die volle waarheid gepraat nie," en toe skryf hy op 5 Februarie aan verweerder 'n brief in die trant van bewysstuk A wat vir sigself spreek en soos volg lui :-

"Waarde Heer,

Ten eerste wil ek u graag baie hartlik bedank vir die vergunning van nog 'n paar dae vir betaling soos gereel in die koop kondisies. Ek stel dit baie op prys en dit help/...

"help my ook baie. Ek vertrek volgende week na Graaff-Reinet om sake daar in order te bring vir die betaling. Die plan is om 'n draai in Port Elizabeth te maak en sal dit my werk maak om u op te spoor. Ek vertrou dat u gesondheid baie goed is en veral die van die baba. Hoop ook dat jule gou 'n baie lekker huis sal hê.

Ons bly nou weer lekker die hitte was tog te kwaai, en dan so baie droog. Ek voel natuurlik baie teleurgesteld oor daar nie water in die boorgat is nie en het omtrent alles al probeer. Ek het al 'n ander dam opgesit, die oue is nou helemal uitmekaar gebars en sal moet waggery word. Het die pomp ook uitgehaal en laat nasien dit wou gladnie pomp nie, maar dit help alles niks nie. Sal moet laat boor of ek weet nie wat om te doen nie.

Ek het ook gemeen die huis is koel maar ons het gou uitgevind dat dit een van die warmste huise is wat ons nog geken het. Miskien sal u dit oorweeg om my te ontmoet met hierdie teleurstellings, en sal weer daarvoor gesels gedurende my voorgestelde besoek.

Met vriendelikedienswilligheid.

W.P. Burger."

Eiser het die adres van verweerder gehad; hy moes laasgenoemde se pos vir hom aanstuur en kon maklik in verbinding met hom getree het onmiddellik na hy oortuig geraak het op 9 Januarie dat hy mislei was. Voor die brief, bewysstuk A, geskryf is en na 9 Januarie het hy 'n telefoniese gesprek met verweerder gehad, hy het vir uitstel van betaling

gevra/...

gevra, maar het toe niks gerep van die wanvoorstelling nie.
In werklikheid het hy eers op 30 September die saak begin
aanroer.

Eiser se verduideliking van sy handelswyse
na hy uitgevind het dat hy mislei was is 'nie vir my aanneemlik
nie en laat my met bedenkinge of die waterkwessie ooit so 'n
belangrike oorweging was by die koop van die erf.

Hierdie sienswyse strook ook met die feit
dat terwyl van bykans onbenullige tuinslange in die koopbrief
melding gemaak word, oor die belangrike hoofsaak aangaande
die sterk watervoorraad geswyg word, en met die verdere feit dat
hy nie dadelik die koop kanselleer het nie tenspyte daarvan dat
die watervoorraad so 'n onontbeerlike vereiste was soos hy
wou te kenne gee.

Volgens die getuienis van verweerder se
eggenote blyk dit of eiser die watervoorraad by 'n later
geleentheid maar voor die koopbrief op 20 Desember geteken is
self ondersoek het. Sy sê kort na eiser se eerste besoek het
hy en Grant weer na die woonhuis gekom en die duikpomp aan
die werk gesit. Grant ontken dit terwyl eiser sê dit is

moontlik/...

moontlik dat hy en Grant daar kongewees het.

Op die kardinale punte in die saak staan die getuienis aangevoer ten behoeve van eiser in skerp kontras teenoor die voorgelê ter verdediging. Verweerder self ontken beslis dat hy ooit vir Grant versoek het om hom behulpzaam te wees met die verkoop van sy erf en as dit so is dat Grant nie sy agent was nie dan kon Grant hom nie verbind deur enige voorstellings nie. Ewe beslis is verweerder dat hy wel vir eiser gesê het dat die straal water nie standhoudend is nie en verduidelik het dat hy gebruik maak van 'n opgaardam.

Die handelwyse wat eiser die verweerder ten laste lê behels oneerlikheid, maar hoe ernstig die bewering ook al mag wees moet die saak nogtans beslis word op die oorwig van waarskynlikhede. Ley vs Ley's Executors and Others (1951(3) S.A. 186 (A.D.)).

As ek die saak as 'n geheel beskou met inagneming van die manier waarop die getuies hul getuienis afgelê het asook die waarskynlikhede van die saak dan kan ek nie die getuienis van die eiser en sy getuie Grant aanvaar en dié van verweerder en sy eggenote verwerp nie, in watter geval

absolusie/....

absolusie van die instansie moet volg. Forbes vs Golach and Cohen (1917 A.D. 559).

Mnr. de Wet, namens eiser, het wyslik toegegee dat hy nie geregtig is om voñnis te vra teen die vruggebruikster, die tweede verweerder, nie; daar is geen getuienis dat verweerder namens haar gehandel het nie.

Die eiser se eis word van die hand gewys met koste.

(Get.) P.J. van Blerk.

BLOEMFONTEIN 26 Mei 1955.

Eiser se Advokaat : Adv. H.F. de Wet.

Eiser se Prokureur : D.H. de Jager.

Verweerder se Advokaat : H.J. Potgieter Q.C.

Verweerder se Prokureur : Naudé en Naudé.