



**DIE HOOGSTE HOF VAN APPÉL
VAN SUID-AFRIKA**

**Rapporteerbaar
Saaknr: 36/07**

In die saak tussen:

PGB BOERDERY BELEGGINGS (EDMS BPK

Eerste Appellant

SB BOERDERY BELEGGINGS (EDMS) BPK

Tweede Appellant

en

SOMERVILLE 62 (EDMS) BPK

Eerste Respondent

TOUCHSTONE CATTLE RANCH (EDMS) BPK

Tweede Respondent

Coram: HARMS Wnde AP, FARLAM, NAVSA, COMBRINCK ARR en MALAN
Wnde AR

Verhoor: 15 NOVEMBER 2007

Gelewer: 26 NOVEMBER 2007

Summary: Neighbour law – nuisance – right to introduce blue wildebeest on game farm
in spite of risk of bovine malignant catarrhal fever

Neutral Citation: *PGB Boerdery Beleggings (Edms) Bpk v Somerville 62 (Edms) Bpk*
[2007] SCA 145 (RSA)

UITSpraak

HARMS Wnde AP/

HARMS Wnde AP

[1] Blouwildebeeste is draers van 'n virussiekte met die onverkwiklike maar beskrywende naam van 'snotsiekte'. Die Engels is meer elegant: 'bovine malignant catarrhal fever'. Die siekte is aansteeklik en beeste is vatbaar vir besmetting. Besmette beeste vrek gewoonlik. Maar beeste kan die siekte ook opdoen indien hulle in kontak met skape of swartwildebeeste kom. Hoewel die siekte vroeër 'n beheerde siekte was (wat beteken het dat veeartsenykundige permitte vir die aanhou en vervoer van blouwildebeeste benodig is) is die posisie tans dat die siekte nie deur die relevante owerhede as 'n bedreiging vir die beesboerdery-bedryf beskou word nie aangesien dit nie meer beheer word nie. Die beskikbare statistieke verduidelik waarom. Met die uitbreek van die siekte word gewoonlik nie meer as twee of drie beeste besmet nie wat dan vrek. Daar is enkele uitsonderings waar groter getalle gevrek het. Nogtans, gedurende 2004 het 125 en gedurende 2005 het 108 beeste landswyd aan die siekte gevrek, 'n onbeduidende getal as die grootte van die land se veekudde in ag geneem word. Of al die vrektes aan die teenwoordigheid van blouwildebeeste te wyte is, is onbekend en ook of alle gevalle noodwendig gerapporteer is. Die siekte is ook grotendeels seisoenaal in die sin dat gedurende ongeveer die helfte van die jaar die kans vir besmetting negeerbaar is.

[2] Teen hierdie agtergrond moet die burereg-dispuut tussen die partye opgelos word. (Dis onnodig om die partye naderby te identifiseer. Aan beide kante is telkens twee boerderymaatskappye maar omdat dit eenmansmaatskappye is, word vir doeleindes van die uitspraak die twee appellante en die twee respondente respektiewelik as een party en natuurlike persoon behandel.) Die appellant wou keer dat die respondent 'n trop van 500 blouwildebeeste op sy plaas vestig. Die respondent is naamlik besig om op 'n gebied van ongeveer 9 000 hektaar 'n wildplaas te skep met insluiting

van 'n hotelkompleks vir 1 370 gaste. Die plaas word volledig wildwerend omhein en as die bedryf eers gevestig is, behoort dit werksgeleenthede aan 2 500 persone te verskaf.

[3] Die appellant boer op groot skaal met sowat 1 300 beeste op 'n aantal eiendomme wat gesamentlik 7 500 hektaar groot is. Hierdie eiendomme is nie in een blok nie. Slegs een eiendom, 'n deel van die plaas Boovensteog, grens aan die respondent se eiendom. 'n Ander stuk word deur 'n provinsiale pad van die respondent se eiendom geskei. Die gedeelte wat inderdaad direk grens, is maar sowat 300 hektaar groot maar minder as die helfte van die grens tussen hierdie gedeelte en die respondent se eiendom word geraak omdat die respondent 'n aparte wildkamp vir sg. eksotiese diere (die respondent bedoel eintlik skaars antilope) daar wil skep en waar blouwildebeeste nie sal kom nie. Die appellant boer op wetenskaplike wyse met 'n kommersiële kudde. Dit beteken dat hy wisselweiding toepas wat op sy beurt beteken dat hy nie die aangrensende kampe op 'n deurlopende basis benodig nie maar dat hy sy vee elders kan laat wei as die siekte op sy aansteeklikste is.

[4] Die respondent het sy bure in kennis van die voorgenome vestiging van die blouwildebeeste gestel en het in die lig van besware onderneem om vir enige veevrektes as gevolg van snotsiekte te betaal. Dit was nie vir die appellant aanvaarbaar nie. Toevallig het hy self blouwildebeeste aangehou wat hy toevallig enkele dae voor die loods van die aansoek van sy eiendom laat verwyder het. Toevallig skei hy ook nie sy skape van sy beeste nie en dit ten spyte van die feit dat skape, soos gemeld, ook draers van die siekte is. Meer toevallig is die feit dat hy sowat 'n maand voor die aansoek 'n natuurbewaringspermit (wat iets anders as 'n veeartsenykundige permit is) vir die aanhou van o.a. blouwildebeeste op sy plaas bekom het.

[5] Hoe dit ook al sy, die applikant het op dringende wyse aansoek om 'n bevel gedoen wat die respondent moes verbied om hoegenaamd blouwildebeeste op sy plaas te bring of met hulle te boer – en dit ten spyte van die feit dat die appellant o.a. geweet het (maar nie in sy funderende verklaring gemeld het nie) dat die moontlikheid van besmetting uitgeskakel kan word as die blouwildebeeste vir 'n afstand van 'n kilometer weggehou word van beeste. Hierdie kennis is waarskynlik die rede vir die alternatiewe bede – wat geen feitegrondslag in die funderende verklaring het nie – dat die respondent gelas moet word om 'n wildwerende heining tussen die twee eiendomme te span een kilometer ver van die grensheining. (Hoekom nou juis een kilometer en nie minder nie word nie verduidelik nie.) Die effek hiervan sou op die beskikbare inligting wees om ongeveer 300 hektaar grond van die respondent se plaas onbenutbaar te maak.

[6] Die aansoek is deur Ledwaba R in die Hooggeregshof van die hand gewys. Omdat hy egter 'n fout gemaak het in sy uitspraak (hy het gedink dat die respondent die permit waarna verwys is, gekry het) het hy verlof tot appèl verleen. Die fout help egter nie die appellant nie omdat die feit dat die appellant die permit gekry het iets is wat eerder teen die appellant en in die guns van die respondent tel. Daar is egter 'n moontlike tweede fout, dié keer 'n vergissing, in sy uitspraak. Die aansoek was om 'n finale interdik maar die belese regter het aan die einde van sy uitspraak die oorwig van gerief ('balance of convenience') oorweeg en tot die gevolgtrekking gekom dat dit die respondent begunstig. Die oorwig van gerief is egter nie iets wat ter sprake kom by die oorweging of 'n finale interdik toegestaan of geweier moet word nie. Maar indien mens die uitspraak onbevange lees, is dit m.i. duidelik dat wat die hof met die opweging van gerief bedoel het, was inderdaad 'n opweging van die botsende belange van die partye – die bure –

en nie om 'n beginsel wat by tussentydse interdikte geld, by permanente interdikte in te sleep nie.

[7] Die appellant het veral op die uitspraak van Pickering R in *Wright v Cockin* 2004 (4) SA 207 (E) staatgemaak. In daardie geval het die hof die eienaar van 'n wildboerdery gelas om sy blouwildebeeste van die buurman se beeste op 'n afstand van een kilometer weg te hou, ook vanweë die gevaar van snotsiekte. Die respondent het egter betoog dat die hof die reg verkeerd verstaan het en het veral na die gedeelte van die uitspraak verwys waar die hof, nadat die toets vir onregmatigheid aangehaal is, die volgende gesê het (op 217G-I):

'In my view, however, the issue is a straightforward one. This is not, in my view, dealing as we are with an alleged nuisance emanating from respondents' property, the type of case where the Court is required to render a value judgment as to what society's notion of justice demands. A landowner has an intrinsic right to the reasonable enjoyment of his land. If his neighbour through his positive actions unjustifiably interferes with that right thereby causing him physical or patrimonial harm then his actions are wrongful. In the present matter therefore if applicants can establish that they have a reasonable apprehension that the snotsiekte virus will be transmitted to their cattle by respondents' blue wildebeest running adjacent to their boundary then, in my view, they will have satisfied the first two requirements for the granting of a final interdict.'

[8] Die appellant se advokaat het nie gepoog om die benadering te regverdig of te onderskryf nie. Die eerste vereiste vir die toestaan van 'n interdik is die bestaan van 'n duidelike reg en die tweede, in die woorde van Van der Linden se *Koopmans Handboek* 3 4 7, 'een gepleegde feitelijkheid', d.w.s. 'n onregmatige daad, hetsy reeds gepleeg of dreigend.

[9] Die eienaar van grond is geregtig om sy grond op 'n normale en redelike wyse te gebruik (*Malherbe v Ceres Municipality* 1951 (4) SA 510 (A)). Dit kan nie betoog word dat die gebruik van grond vir die skep van 'n wildreservaat op abnormale en onredelike gebruik neerkom nie, veral nie in die huidige omstandighede nie. Die vraag is dan of die aanhou van blouwildebeeste as deel van die wild op 'n onredelike en abnormale gebruik van grond neerkom, oftewel of die

'respondent sy eiendomsbevoegdheids oorskry het en derhalwe onregmatig teenoor die applikant opgetree het'?

(Spoelstra Wnde R in *Gien v Gien* 1979 (2) SA 1113 (T) 1121D-E.) Dis 'n vraag wat (anders as wat Pickering R se benadering was) aan die hand van die objektiewe redelikheidskriterium beantwoord moet word.¹ Met ander woorde, is dit redelik om die respondent se eiendomsreg op die voorgestelde wyse in te perk? Vgl. *Trustees, Two Oceans Aquarium Trust v Kantey & Templer (Pty) Ltd* 2006 (3) SA 138 (SCA) par. 11-12. Soos die skrywer JRL Milton dit met verwysing na gesag gestel het:

'An interference with the property rights of another is not actionable as a nuisance unless it is unreasonable. An interference will be unreasonable when it ceases to be a "to-be-expected-in-the-circumstances" interference and is of a type which does not have to be tolerated under the principle of "give and take, live and let live". The determination of when an interference so exceeds the limits of expected toleration is achieved by invoking the test of what, in the given circumstances, is reasonable. The criterion used *is not that of the reasonable man but rather* involves an objective evaluation of the circumstances and milieu in which the alleged nuisance has occurred. The purpose of such evaluation is to decide whether it is fair or appropriate to require the complainant to tolerate the interference or whether the perpetrator ought to be compelled to terminate the activities

¹Die juistheid van Pickering R se resultaat is natuurlik nie ter oorweging nie.

giving rise to the harm. *This is achieved, in essence, by comparing the gravity of the harm caused with the utility of the conduct which has caused the harm.*'

(19 *Lawsa* (1e hersiening) par. 189. Die kursief gedrukte dele is ongelukkig deur Church en Church met die bewerking van die tweede uitgawe van *Lawsa* par. 173 weggelaat.)

[10] Dit kan alleen die geval wees as die respondent 'n onredelike gevaar vir sy buurman se boerdery-bedrywighele skep. Die blote kans van skade is onvoldoende want, soos Miller R tereg opgemerk het,

'the "interference" with the neighbours right of enjoyment must be material or substantial, for it goes without saying that, especially in contemporary conditions, some inconvenience or annoyance emanating from the use of neighbouring property must needs be endured.'

(*De Charmoy v Day Star Hatchery (Pty) Ltd* 1967 (4) SA 188 (D) 192A-B.)

Hierdie stelling is besonderlik van toepassing waar mens met ekstensiewe boerdery te doen het. Wildboerdery kan denkbaar die bosluispopulasie verhoog omdat die diere nie gedip word nie. Moet dit dan verbied word omdat die bosluise die buurman se beeste meer as normaal kan affekteer? 'n Uitbreek van veesiektes op die applikant se eiendom kan goed denkbaar die wild op die respondent se plaas raak. Moet die applikant gevolglik verbied word om met beeste te boer?

[11] Volgens my oordeel het die appellant nie daarin geslaag om aan te toon dat die respondent se invoer van blouwildebeeste op sy regte as eenaar inbreuk sal maak nie veral in die lig van die buitensporige aard van die

aangevraagde regshulp, die lae insidensie van die siekte, die respondent se aanbod om vir enige vrektes te betaal, die feit dat die appellant deur 'n eenvoudige aanpassing aan sy weidingsprogram die risiko van besmetting byna geheel en al kan uitskakel, en die feit dat die appellant nie aangetoon het dat sy voorgestelde heining sinvol en koste-effektief sal wees en nie die respondent se eiendomreg op onredelike wyse sal inperk nie. Sien *Regal v African Superslate* 1963 (1) SA 102 (A).

[12] Die appèl word gevolglik met koste van die hand gewys.

L T C HARMS Wnde AP

STEM SAAM:

Farlam AR
Navsa AR
Combrinck AR
Malan Wnde AR