

DIE ROL EN BETEKENIS VAN HIPOTEEK AS 'N VORM VAN SEKERHEIDSTELLING IN DIE BOUBEDRYF

J.J.P. VERSTER¹ en J.J.J. BRÜMMER²

¹*Departement Bourekenkunde en Konstruksiebestuur, Universiteit van die Oranje-Vrystaat, Posbus 339, Bloemfontein 9300, Suid Afrika*

²*Stadsraad van Bloemfontein, Posbus 31019, Fichardtpark, 9300 Suid Afrika*

Sinopsis

Die aangeleentheid rondom die hipoteek as 'n stilswyende reg, is krities ondersoek en die rol en betekenis daarvan is in perspektief geplaas. Dit is uitgewys dat die afdwing van 'n hipoteek oor die eiendom van die bouheer een van die belangrikste beskermingsmaatreëls is waaroor die aannemer beskik om betaling te ontvang vir materiaal gelewer en vir werk verrig.

1. INLEIDING

Die oogmerk wat 'n aannemer wil bereik deur 'n boukontrak met 'n bouheer aan te gaan, is om betaling te ontvang vir materiaal gelewer en vir werk verrig met die verdere verwagting dat betaling betyds ooreenkomstig die bepalinge van die kontrak sal geskied (McKenzie, 1988).

Die reg van die een party maak die verpligting van die ander party uit (Finsen, 1991). By boukontrakte geld dit dat die aannemer verplig word om 'n gebou op te rig en dan die reg verkry op betaling daarvoor, terwyl die bouheer weer die reg verkry om die gebou te ontvang en verplig word om daarvoor te betaal. Indien die een party sou nalaat om sy verpligtinge teenoor die ander party na te kom, sal die ander party daarop geregtig wees om die nodige regstappe te neem om sodoende sy regte af te dwing (Brümmer, 1993).

Boukontrakte maak oor die algemeen voorsiening vir die uitreik van periodieke betaalsertifikate aan die aannemer. Ofskoon daar van die aannemer verwag word om sekuriteit vir die voltooiing van 'n bouprojek aan die bouheer te verskaf, word daar normaalweg nie vereis dat die bouheer 'n waarborg sal lewer dat betaling wel sal geskied en betyds sal geskied nie.

Die meeste boukontrakte bepaal dat die aannemer sy dienste onder 'n kontrak kan beëindig indien die bouheer sou versuim om verskuldigde bedrae, ooreenkomstig die bepalinge van die kontrak, te betaal. Die reg van die aannemer om sy dienste onder 'n boukontrak te beëindig, dien nie as 'n waarborg vir betaling nie, maar beklemtoon slegs die bouheer se aanspreeklikheid om te betaal vir materiaal gelewer en vir werk verrig. Alhoewel 'n verskeidenheid vorme van waarborge beding kan word om as sekuriteit vir betaling te dien, bestaan daar in die Suid-Afrikaanse regstelsel 'n stilswyende waarborg waartoe 'n aannemer hom ter enige tyd kan wend om betaling af te dwing. Hierdie stilswyende waarborg staan bekend as 'n hipoteek (Quail, 1978; Finsen, 1989).

2. DEFINISIE VAN 'N HIPOTEЕК

'n Hipoteek is 'n retensiereg wat ontstaan as gevolg van die feit dat 'n persoon geld of geldwaarde in die eiendom van 'n ander belê (McKenzie, 1988). Dit is volgens Quail (1978) en Finsen (1989) die mees effektiewe vorm van waarborg in die Suid-Afrikaanse regstelsel wat ontstaan uit die werking van die reg, selfs sonder 'n ooreenkoms tussen die kontrakterende partye.

Claassen (1988) wys daarop dat 'n hipoteek nie as 'n waarborgvorm in die Engelse regstelsel erken word nie en dat 'n hipoteek in die Engelse reg afdwinging kan word by wyse van 'n ooreenkoms tussen partye.

Gaum (1979) beskou 'n hipoteek as 'n stilswyende reg wat aan 'n persoon, wat in besit van iemand anders se eiendom is, oorgedra is om besit daarvan te behou totdat die party wat die reg het, vergoed is.

'n Hipoteek is in wese 'n waarborg en nie opsigself 'n reg om vergoeding te eis nie. Volgens Brümmer (1993) kan 'n hipoteek beskou word as 'n verweer deur die persoon in wie se besit 'n eiendom is, tot 'n aksie wat deur die eienaar ingestel mag word om sy eiendom terug te kry. In *Conress (Pty) Ltd. and Another v Gallic Construction (Pty) Ltd.* 1981 (3) SA 73 (W) is bepaal dat 'n aannemer slegs besit van 'n eiendom kan behou wanneer geld onder die kontrak aan hom verskuldig is.

'n Hipoteek of bouersretensiereg (*ius retentionis*) is gevolglik 'n regsmiddel wat die aannemer in die vorm van 'n waarborg kan uitoefen om die eiendom van die bouheer in sy besit te behou en te weier om dit af te staan, tensy betaling ontvang word vir materiaal en arbeid gelewer (Quail, 1978; McKenzie, 1988; Finsen 1989). Die bouheer het daarom geen reg om 'n eiendom te betrek alvorens daarvoor betaal is nie (kyk *Ploughall (Edms) Bpk. v Rae* 1971 (1) SA 887 (T)).

Die gevolge van 'n hipoteek is dus tweeledig van aard:

- dit dien as 'n waarborg wat die aannemer kan uitoefen om die eiendom in sy besit te behou totdat betaling ontvang is en
- dit het ook 'n uitwerking op die bouheer om so gou as moontlik te betaal, ten einde sy eiendom te ontvang.

Die oogmerk van 'n aannemer met 'n boukontrak is om betaling te ontvang en ook om betyds betaling te ontvang vir materiaal en arbeid gelewer en dit kan met die afdwinging van 'n hipoteek bereik word sonder dat daar 'n geskrewe waarborg as sekuriteit tot betaling bestaan. Die aannemer moet gevolglik daarvan bewus wees dat die Suid-Afrikaanse regstelsel deur middel van 'n hipoteek aan hom 'n stilswyende regsmiddel verskaf.

3. VORME VAN HIPOTEEK

In *D Glaser & Sons (Pty) Ltd v The Master and Another ND (1974) 4 780* wys regter J. Baker daarop dat 'n aannemer ooreenkomstig sy kontrak en as gevolg van die feit dat hy geldwaarde in die eiendom van die bouheer sit, twee samelopende vorme van hipoteek oor 'n eiendom verkry, naamlik:

- 'n Verrykingshipoteek ("enrichment lien") - As gevolg van herwinning of verbetering wat ontstaan wanneer 'n persoon, wat in besit is van die eiendom van 'n ander, noodsaaklike en/of nuttige uitgawes aangaan om die waarde van die eiendom te verhoog. Alhoewel hierdie vorm van 'n hipoteek nie deur 'n kontrak geskep word nie aangesien dit op beginsels van die natuureg gegrond is waarvolgens geen persoon homself ten koste van 'n ander persoon mag verryk nie, kan dit ontstaan as gevolg van omstandighede wat voortspruit uit 'n kontrak.
- 'n Debiteure- en krediteurehipoteek ("debtor and creditor lien") - As gevolg van uitgawes aangegaan in terme van die kontrak tussen die aannemer en bouheer.

3.1. Verrykingshipoteek

Volgens Gaum (1979) is die toestemming van die eienaar van 'n eiendom, waarop 'n verrykingshipoteek later van toepassing is, nie belangrik wanneer uitgawes in verband met die eiendom aangegaan word nie. Die omvang van die verbeteringe moet egter in gedagte gehou word by die afdwingbaarheid van 'n hipoteek.

Die volgende vorme van uitgawes kom ter sprake by die omvang van verbeteringe:

- Noodsaaklike uitgawes om 'n eiendom in stand te hou of te onderhou, by gebreke waar die eiendom tot niet sal gaan of in waarde kan verminder.
- Nuttige uitgawes wat betrekking het op uitgawes wat binne redelike perke aangegaan is om die markwaarde van 'n eiendom te verhoog.
- Luukse of weelderige uitgawes wat nie as noodsaaklik of nuttige uitgawes beskou kan word nie, maar wat in wese aangegaan word om die behoeftes van die eienaar te bevredig.

'n Verrykingshipoteek word volgens McKenzie (1988) in twee klassifikasies ingedeel en het betrekking op:

- Herwinnings- of herstellingshipoteek ("salvage liens or liens for repairs") (*Necessariae impensae*) - Dit wil sê noodsaaklike uitgawes wat aangegaan is vir die bewaring van 'n eiendom.
- Verbeteringshipoteek ("improvement liens") (*Utiles impensae*) - In *United Building Society v Smookler's Trustees and Golombick's Trustee 1906 TS 623* is daarop gewys dat 'n persoon 'n debiteure- en krediteurehipoteek verkry wanneer hy werk volgens 'n ooreenkoms verrig (De Vos, 1987).

Dié vorm van 'n hipoteek behels uitgawes wat aangegaan is om 'n behoefte van 'n bouheer te bevredig en kan slegs uit 'n kontrak ontstaan. Die bedrag wat hier as 'n hipoteek ter sprake kom, is dus die kontrakbedrag waartoe daar tussen die partye ooreengekom is en dit is slegs geldig ten opsigte van die kontrakterende partye (McKenzie, 1988).

4. VEREISTES VIR DIE AFDWINGBAARHEID VAN 'N HIPOTEEK

'n Hipoteek ontstaan uit die beginsels van 'n verrykingsaksie. Daar bestaan volgens De Vos (1987) die volgende vereistes van verrykingsaanspreeklikheid wat gevolglik ook op 'n hipoteek van toepassing moet wees, naamlik:

* Die verweerder moet verryk wees. In *Wynland Construction (Pty) Ltd. v Ashley-Smith and Others* 1985 (1) SA 534 (C) kon die aannemer nie daarin slaag om te bewys dat die bouheer verryk is nie en gevolglik kon sy eis nie slaag nie.

* Die verrykning moet ten koste van die eiser wees. Indien die verweerder ten koste van die eiser verryk is, moet die eiser verarm wees.

* Die verrykning moet ongeregverdig wees. 'n Verrykingsaksie sal slegs ontstaan wanneer die verrykning ongeregverdig of ongegrond is, dit wil sê wanneer daar nie afdoende regsgronde bestaan vir die verskuiwing van die waarde van die een boedel na 'n ander een nie.

Ten einde 'n aannemer in staat te stel om 'n hipoteek oor 'n eiendom van die bouheer te kan afdwing, moet hy in besit wees van die eiendom. By gebreke hieraan sal hy sy reg tot 'n hipoteek verloor (McKenzie, 1988).

Die Appélhof het in *S v Brick* 1973 (2) SA 571 (AD) die begrip "besitneming" beliggaam wat die volgende drie elemente moet bevat naamlik:

- *Detentio* : Die fisiese element, naamlik die kontrole of beheer oor 'n voorwerp.
- *Animus possidendi* : Die geestelike element, die bedoeling om 'n spesifieke voorwerp te besit.
- *Animo sibi habendi* : Die bedoeling om 'n voorwerp te besit vir persoonlike gebruik en/of genot.

In 'n Praktyknota van die Gesamentlike Studiekomitee uitgereik deur die Instituut van Suid-Afrikaanse Argitekte (nommer 15 van 10 Februarie 1977), is daarop gewys dat besitneming twee primêre vorme bevat, naamlik fisiese besitname en simboliese besitname. Die Gesamentlike Studiekomitee toon die verskil tussen die twee vorme van besitneming by wyse van die volgende voorbeelde aan:

- 'n Aannemer beskik oor fisiese besitneming van 'n gebou wat nog nie die stadium bereik het waar dit gesluit kan word nie. Indien die gebou by sy tydelike afwesigheid omhein is en indien die gebou wel gesluit kan word, beskik die aannemer oor fisiese besitneming indien hy alleen oor 'n sleutel tot die gebou beskik.

Simboliese besitneming is byvoorbeeld waar 'n kennisgewingsbord op 'n bouterrein aangebring is met die bewoording dat oortreders vervolgt sal word. McKenzie (1988) wys egter daarop dat in *Moss v Begg* 1908 TH 1 uitgewys is dat simboliese besitneming nie voldoende gronde is om 'n hipoteek af te dwing nie en dat die fisiese element van besitneming ook teenwoordig moet wees.

Besitneming van 'n eiendom is nie die enigste maatstaf wat gestel word om 'n hipoteek af te dwing nie. Die inbesitneming van die eiendom moet aaneenlopend geskied, aangesien 'n hipoteek by die verlies van besitneming verval.

In Muller and Another, NNO v Bryant & Flanagan (Pty) Ltd 1976(3) SA 210 (D) het die aannemer nie aaneenlopend besitneming van die gebou behou nie (hy was vir drie maande afwesig van die terrein en hy was slegs in besit van die sleutel van 'n stoorkamer). In dié saak is die aannemer se reg tot 'n hipoteek van die hand gewys. Hieruit volg dit dat 'n reg tot 'n hipoteek slegs afdwing kan word indien besitneming van 'n gebou aaneenlopend geskied en die aannemer in besit is van al die sleutels van die gebou. Gaum (1978) en McKenzie (1988) wys daarop dat die aannemer steeds besitneming oor 'n eiendom sal behou indien hy soms, by geleentheid vir kort periodes van die eiendom afwesig is.

McKenzie (1988, p. 59) se kommentaar ten opsigte van besitneming is as volg:

"The possession necessary is not possession as owner, but possession with a view to protection as against the owner. There must be physical control or occupation (*detentio*) and the intention of holding and exercising possession (*animus possidendi*)."

5. DIE REGTE VAN ONDERAANNEMERS

'n Onderaannemer (geselekteerd, benoemd of gewoon) het geen kontraktuele verbintenis met die bouheer nie en is daarom nie geregtig om 'n debiteure- en krediteurehipoteek af te dwing nie. Aangesien hy daarvan bewys is dat die aannemer (met wie hy 'n kontraktuele verhouding het) nie die eienaar van die eiendom is nie, is die onderaannemer slegs 'n onregmatige (*mala fide*) besitter (Gaum, 1979).

In Brooklyn House Furnishers (Pty.) Ltd. v Knoetze and Sons, 1970 (3) SA 264 (A.D.) is daarop gewys dat 'n onderaannemer wel 'n verrykingshipoteek teen die bouheer sal kan afdwing. In die saak is die volgende beginsels neergelê:

- Enige besitter van iemand anders se eiendom, wat die eiendom teen beskadiging bewaar of dit verbeter, is geregtig op 'n verrykingshipoteek, mits besit nie op 'n onregmatige wyse verkry is nie.

Verryking van die eienaar deur die besteding van nuttige of noodsaaklike uitgawes aan die eiendom, is ten koste van die persoon wat die uitgawes aangegaan het. Daarom is dit ten opsigte van die bestaan, al dan nie, van 'n hipoteek, nie ter sake of uitgawes aangegaan is ingevolge 'n geldige kontrak met 'n derde teen vergoeding nie.

Hierdie beginsels was ook van toepassing op die feite in Howes & Clover (Pty.) Ltd. v. Ruskin and Others 1978 (1) SA 99 (W), waarin regter J. Franklin beslis het dat 'n onderaannemer, wie in opdrag van 'n aannemer 'n eiendom opgerig het, 'n hipoteek oor die eiendom van die eienaar sal kan uitoefen.

Daar bestaan wel omstandighede wanneer 'n onderaannemer nie 'n verrykingshipoteek oor die eiendom van die bouheer sal kan afdwing nie. In Colonial Government v. Smith, Lawrence and Mould & Others, (1885) 4 S.C. 194 is bevind dat 'n onderaannemer onder die volgende omstandighede nie 'n verrykingshipoteek sal kan afdwing nie:

- Waar die bouheer die aannemer direk betaal. (Die interpretasie is dat indien die bouheer die aannemer direk betaal, die verryking van die bouheer beskou word as uitgawes deur die aannemer aangegaan en nie deur die onderaannemer nie)
- Waar die bouheer nie die aanstelling van 'n onderaannemer magtig nie. (Die bevinding van regter J.A. Botha in die saak Brooklyn House Furnishers (Pty.) Ltd. v Knoetze and Sons, 1970 (3) SA 264 (A.D.) kom ook hier ter sprake, naamlik, dat 'n onderaannemer 'n verrykingshipoteek teen die bouheer sal kan afdwing, mits besit nie op 'n onregmatige wyse verkry is nie).

6. RANGORDE VAN SEKURITEITSVORME BY DIE INSOLVENSIE VAN DIE BOUHEER

In *D. Glaser & Sons (Pty) Ltd v The Master and Another NO* (1974) 4 780, plaas regter J. Baker in die geval van insolvensie deur die bouheer, 'n verrykingshipoteek wat deur 'n aannemer gehou word in voorrang as 'n sekuriteitsvorm bo 'n verband wat oor dieselfde eiendom gehou word. In soverre dit 'n debiteure- en krediteurehipoteek betref, wat betrekking het op nie-verrykingsuitgawes, plaas hy dit in rangvolgorde as 'n vorm van sekuriteit, naas 'n verband wat oor dieselfde eiendom bestaan. Nie-verrykingsuitgawes behels volgens regter J. Baker uitgawes aangegaan wat nie noodsaaklik of nuttig is nie en nie die waarde van 'n eiendom verhoog nie en so 'n hipoteek is bloot 'n persoonsreg teen 'n debiteur en 'n eis vir die balans van die kontrakprys. 'n Praktyk wat soms deur die borge van die aannemer gevolg word, is om van die aannemer te vereis om afstand te doen van sy hipoteek ten gunste van di, borge vir die bedrag van die verband wat deur die bouheer aangegaan is. Dit kom daarop neer, dat die aannemer se verrykingshipoteek nie voorrang sal geniet bo dié van die borge oor die eiendom van die bouheer nie. Die hipoteek van die borge sal dan voorrang geniet bo alle ander eise teenoor die eiendom van die bouheer.

Die praktyk van afstanddoening van die aannemer se pandreg ten gunste van borge, is in 'n Praktyknota van die Gesamentlike Studiekomitee (nommer 15 van 10 Februarie 1977) aangespreek en word beskou as baie gevaarlik aangesien die aannemer by die opsegging van sy hipoteek geen waarborg sal verkry dat hy in die geval van wanprestasie deur die bouheer vergoed sal word tot die bedrag waarmee hy die bouheer verryk het nie. Die Gesamentlike Studiekomitee doen in di, praktyknota aan die hand dat die afstanddoening van die aannemer gepaard moet gaan met 'n aanvaarbare sessie deur die bouheer, ten gunste van die aannemer, vir die bedrag van die verband.

7. DIE HIPOTEEK EN DIE RETENSIEFONDS

In *UP Construction v Cousins* 1985 (1) SA 297 (C), wat gehandel het oor die vraag of die retensiefonds onder 'n boukontrak binne 'n hipoteek val, is daarop gewys dat die retensiefonds tesame met en los van 'n hipoteek kan staan waar die aannemer in besit van 'n bouterrein is.

In *Conress (Pty) Ltd. and Another v Gallic Construction (Pty) Ltd.* 1981 (3) SA 73 (W) is bevind dat 'n aannemer nie 'n hipoteek kan afdwing ten opsigte van retensiegeld wat verdien is, maar nog nie verskuldig is nie. Die retensiegeld moet gevolglik aan hom verskuldig wees. Waar retensiegeld dus nog nie verskuldig is nie, sal die aannemer nie 'n hipoteek daarvoor kan uitoefen nie.

8. DIE HIPOTEEK EN BOUPROJEKTE IN DIE OPENBARE SEKTOR

'n Vraag wat ontstaan is of 'n hipoteek ook op Staatskontrakte van toepassing sal wees. Volgens Claassen (1988) is die vraag nog nie voorheen in die geregshoue getoets nie, maar hy is egter van mening dat 'n hipoteek nie op die Staat van toepassing sal wees nie, en wel om die volgende redes:

- die rede waarom die hipoteek geld, is om die aannemer teen kwade trou of insolvensie van die bouheer te beskerm en hierdie rede geld nie teenoor die Staat nie en
- sodanige hipoteek teen openbare werke kan die Staat in die verleentheid stel en is teen die openbare belang.

In *Randcon Natal Limited v Florida Twin Estates Limited* 1973 (4) SA 181 D, is bevind dat die argitek deur die uitreik van 'n betaalsertifikaat onmiskenbaar die bouheer se verpligtinge ten opsigte van die betaling van 'n vasgestelde som geld erken. In *Ocean Diners (Pty) Ltd v Golden Hill Construction CC* 1993 (3) SA 331 (A) is bevind, dat 'n finale sertifikaat dien as onweerlegbare bewys van die waarde van materiaal gelewer en werk verrig en dat dit ook die bindende verpligting van die bouheer uitwys om die gesertifiseerde bedrag binne die voorgeskrewe tyd te betaal.

Hieruit volg dit dat die status en regsgeldigheid van betaal sertifikate as likiede dokumente erken word. Dit impliseer ook die erkenning van die likiditeit van betaalsertifikate deur die Staat.

In *Longtill Construction Ltd v Lithabern (Pty) Ltd* SA 1978 (2) SA 240 (W) is regstatus verkry vir 'n proses bekend as voorlopige vonnis, waarby daar aan 'n eiser wat op 'n likiede dokument sou steun, 'n vinnige metode verskaf word om betaling te ontvang sonder die noodsaaklikheid van 'n lang pleitstuk en 'n hofgeding.

Ofskoon voorlopige vonnis in wese 'n voorlopige bevel is, is die Gesamentlike Studiekomitee in *Praktyknota* nommer 3 van 30 Mei 1974 van mening dat voorlopige vonnis in die meeste gevalle 'n finale uitspraak van die geregshof sal wees, aangesien die bouheer selde in staat is om 'n bevredigende basis vir verweer op te stel wanneer 'n betaalsertifikaat likied is. In dié praktyknota is die mening ook uitgespreek dat vir alle praktiese doeleindes voorlopige vonnis op alle sertifikate verkry sal kan word.

Die aannemer sal dus na alle waarskynlikheid, ook in terme van Staatskontrakte spoedige betaling kan afdwing deur voorlopige vonnis op 'n betaalsertifikaat te verkry.

Die gevolg hiervan is dat die oogmerk wat 'n aannemer met 'n boukontrak wil bereik, deur betaling te ontvang en dat betaling betyds ooreenkomstig die bepalings van die kontrak moet geskied, in terme van Staatskontrakte bereik kan word sonderdat die aannemer op 'n hipoteek as 'n waarborg hoef te steun om betaling af te dwing.

9. SLOT

- Die oogmerk wat 'n aannemer met 'n boukontrak wil bereik, is om betaling te ontvang vir materiaal gelewer en werk verrig en dat betaling betyds ooreenkomstig die bepalings van die kontrak moet geskied.
- Die oogmerk van die aannemer kan met die afdwing van 'n hipoteek bereik word sonder dat daar 'n geskrewe waarborg as sekuriteit tot betaling bestaan.
- Die uitoefening van 'n hipoteek is die mees effektiewe vorm van waarborg in die Suid-Afrikaanse reg wat ontstaan uit die werking van die reg, selfs sonder dat daar 'n ooreenkoms tussen partye bestaan.

- Die gevolge van 'n hipoteek is tweeledig en dien as 'n waarborg wat die aannemer kan uitoefen om die eiendom van die bouheer in sy besit te behou, tensy hy betaling ontvang en dit het ook 'n uitwerking op die bouheer om so gou as moontlik te betaal ten einde sy eiendom terug te ontvang.
- 'n Hipoteek kan afdwinging word indien die verweerder verryk is, indien die verryking ten koste van die eiser is en indien die verryking ongeregtig is.
- Ten einde 'n hipoteek te kan afdwing, moet die aannemer in besit wees van die eiendom van die bouheer en die inbesitneming van die eiendom moet aaneenlopend geskied, aangesien 'n hipoteek by die verlies van besitneming verval.
- Ofskoon 'n hipoteek na alle waarskynlikheid nie op die Staat van toepassing is nie, sal die oogmerke van die aannemer om betaling te verkry en betyds betaling te verkry, om die volgende redes in terme van Staatskontrakte bereik kan word:

Die likiditeit van betaalsertifikate word deur die Staat erken en dit geld as 'n waarborg vir betaling van alle kontrakte met die Staat en ù die aannemer sal na alle waarskynlikheid ook spoedige betaling kan afdwing deur voorlopige vonnis op betaalsertifikate van die Staat te verkry.

- Daar moet daarop gelet word dat die afteken van die hipoteek ten gunste van ander persone en/of instansies 'ngevaarlike praktyk is en dat dit die geldigheid van die hele hipoteekaksie tot niet kan maak.
- Die hipoteek bly een van die belangrikste beskermingsmaatreëls waaroor die aannemer beskik.

BRONVERWYSING

Brümmer, J.J.J. 1993. **Geskille in die boubedryf: 'n studie om die skikking en beslegting van boukontrakgeskille te evalueer.** Ph.D.-proefskrif, Universiteit van die Oranje-Vrystaat, Bloemfontein.

Claassen, C.J. 1988. **Seminaar: Bou- en konstruksiereg.** Johannesburg : General Council Conventions, pp. 4-5 en 1-13.

De Vos, W. 1987. **Verrykingsaanspreeklikheid in die Suid-Afrikaanse reg.** Derde uitgawe. Kaapstad : Juta en Kie, Bpk.

Finsen, E. 1989. **Quail on the building contract.** Port Elizabeth : QS Publications.

Finsen, E. 1991. **The new building contract.** Kenwyn : Juta & Co, Ltd.

Gaum, L. 1978. Obiter dictum : Is possession ownership ? **S A Builder**, 57(2), pp. 29-30.

Gaum, L. 1979. Obiter dictum : Liens. **S A Builder**, 58(5), pp. 16-17.

McKenzie, H.S. 1988. **The law of building and engineering contracts and arbitration.** 4th. ed. Cape Town : Juta & Co.Ltd.

Quail, G.P. 1978. **The building contract.** Sunnyside : Building Publications (Pty) Ltd.

Hofsake

Brooklyn House Furnishers (Pty.) Ltd. v Knoetze and Sons, 1970 (3) SA 264 (A.D.)

Colonial Government v. Smith, Lawrence and Mould & Others, (1885) 4 S.C. 194

Conress (Pty) Ltd. and Another v Gallic Construction (Pty) Ltd. 1981 (3) SA 73 (W)

D Glaser & Sons (Pty) Ltd v The Master and Another NO 1974 (4) 780

Howes & Clover (Pty.) Ltd. v. Ruskin and Others 1978 (1) SA 99 (W)

Longtill Construction Ltd v Lithabern (Pty) Ltd SA 1978 (2) SA 240 (W)

Moss v Begg 1908 TH 1

Muller and Another, NNO v Bryant & Flanagan (Pty) Ltd 1976 (3) SA 210 (D)

Ocean Diners (Pty) Ltd v Golden Hill Construction CC 1993 (3) SA 331 (A)

Ploughall (Edms) Bpk. v Rae 1971 (1) SA 887 (T).

Randcon Natal Limited v Florida Twin Estates Limited 1973 (4) SA 181 D

S v Brick 1973 (2) SA 571 (AD)

UP Construction v Cousins 1985 (1) SA 297 (C)

United Building Society v Smookler's Trustees and Golombick's Trustee 1906 TS 623

Wynland Construction (Pty) Ltd. v Ashley-Smith and Others 1985 (1) SA 534 (C)