Wat kan ek doen as ek geen water het nie as gevolge van my buurman se boorgat?

In die beslissing van Cillie v Geldenhuys 2009 (2) SA 325 moes die Hoogste Hof van Appèl beslis oor 'n paar interessante regsbeginsels ten opsigte van verkrygende verjaring en landelike serwitute.

Die dispuut het gespruit uit 'n fontein in die Wes Kaapse Sederberg. Volgens Regter Louis Harms het die water "sinds menseheugenis" vanaf die hoërliggende plaas, Uitkomst, na die laer liggende plaas, Matjiesrivier, gevloei. Hier is dit as drinkwater en besproeiingswater gebruik. In die 1950's het die eienaar van Matjiesrivier die fontein op Uitkomst uitgegrawe en 'n pyp aangelê om die water na sy plaas te voer. Die bure het klaarblyklik sonder probleme hierdie posisie aanvaar totdat die moeilikheid in 1998 begin het toe Uitkomst 'n nuwe eienaar, genaamd Cillie, gekry het. Hy het in die gewone loop van sy boerdery 'n nuwe boorgat op sy plaas laat sink. Die boorgat was ongeveer 200 meter vanaf die fontein en het veroorsaak dat die water in die fontein verminder het of selfs heeltemal opgedroog het wanneer daar water uit die boorgat gepomp is.

Dit is waar die twee bure kwaad vir mekaar begin raak het.

Die vraag was of daar 'n serwituut ten gunste van die eienaar van Matjiesrivier by wyse van verkrygende verjaring ontstaan het. Die getuienis was dat hy vir meer as dertig jaar reeds daardie reg uitgeoefen het. Die verdere vraag was wat die omvang en aard daarvan was, indien daar inderdaad so 'n serwituut deur verjaring ontstaan het.

Die hof kom tot die gevolgtrekking dat daar 'n positiewe serwituut ten gunste van die eienaar van Matjiesrivier by wyse van verkrygende verjaring ontstaan het. Saaklike regte ten opsigte van 'n eiendom, soos serwitute, maar ook soos selfs eiendomsreg, ontstaan by wyse van verjaring wanneer 'n reg vir 'n tydperk van meer as dertig jaar sonder die toestemming van die eienaar openlik en sonder geweld uitgeoefen word.

Die feit dat die Cillie as koper en nuwe eienaar in 1998 nie bewus was nie van

hierdie serwituut, wat deur verjaring ontstaan het, was irrelevant. Die saaklike reg wat gevestig word geld teenoor die hele wêreld, in teenstelling met ‘n persoonlike reg wat slegs geld ten opsigte van die partye wat byvoorbeeld deel was van die transaksie.

Hierdie geveg is dus deur Cillie verloor. Dit is egter nie waar die uitspraak opgehou het nie. Die volgende vraag was wat die omvang en aard van die serwituut was. Hier kom die hof tot die belangrike gevolgtrekking dat die reg wat verwerf is ‘n reg op die opbrengs van die fontein was. Dit het dus nie gegeld ten opsigte van die water wat nog nie die fontein bereik het nie. In dié verband was die regte van die dienende eienaar (Cillie) onaangetas. Cillie se onttrekking van die boorgat wat die toevoer van water na die fontein beïnvloed het, het dus nie ingemeng met die eienaar van die heersende eiendom se omskrewe genots- en gebruiksvoordele nie.

Die effek van die uitspraak was dus dat Cillie nog steeds water uit sy boorgat kon pomp selfs al sou dit lei tot die vermindering of opdroog van die water in die fontein.

Dieselfde beginsels sou geld waar ‘n grondeienaar ‘n boorgat op sy eiendom sink wat daartoe aanleiding gee dat die boorgat van sy buurman se water verminder of uitdroog.