

**Vonnisbespreking: Deliktuele aanspreeklikheid
weens 'n gladde winkelvloer
Holtzhausen v Cenprop Real Estate (Pty) Ltd
2021 4 SA 221 (WKK)**

Johann Neethling

Johann Neethling, Departement Privaatreg, Universiteit van die Vrystaat

Abstract

Delictual liability as a result of a slippery shop floor

In this case, the court confirmed established legal principles in connection with the delictual liability of the owner or governing body of a shopping mall vis-à-vis visitors sustaining injuries when slipping and falling on the shop floor (the so-called “slip-and-trip” cases). According to the *boni mores*, the owner or other person or entity in control of a mall has a legal duty to take reasonable steps to ensure that its premises are reasonably safe for members of the public who might frequent them. A failure to take such steps will constitute wrongful conduct, but that in itself will not suffice to impose delictual liability as fault (negligence) is also required. In this regard the traditional reasonable foreseeability and preventability test (of negligence) is applied. It is indeed reasonably foreseeable that spillages will occur on the floors of shops from time to time. The question arises as to the reasonable steps that should be taken to prevent visitors from being injured by slipping and falling on the floor. In this regard a distinction must be made between spillages and instances where floors are inherently unsafe or dangerous because of their condition or composition. (In *Holtzhausen* such a situation occurred: During rain, the tiled floor of the mall was extremely slippery when wet.) As regards spillages, the duty to take reasonable steps is not so onerous as to require that every spillage must be discovered and cleaned up as soon as it occurs. Nevertheless, it does require a system which will ensure that spillages are not allowed to create potential hazards for any material length of time, and that they will be discovered, and the floor made safe, with reasonable promptitude. However, as regards floors that are inherently dangerous under certain circumstances, the owner or corporate body should have permanent safety measures in place when a dangerous situation arises to ensure the risk of injuries is eliminated completely.

Where the owner or corporate body appoints an independent contractor to assist in cleaning the mall's floors and removing all spillages, these entities will be liable for damage caused by the contractor only if they themselves committed a delict. In this regard, the fact that they were aware of the dangerous situation beforehand plays an important role.

Keywords: *boni mores*; governing body; independent contractor; legal duty; negligence; rainwater; shop floor; shop owner; spillage

Trefwoorde: beheerliggaam; *boni mores*; nalatigheid; onafhanklike kontrakteur; onregmatigheid; reënwater; regsplig; stortsel; winkeleienaar; winkelvloer

1. Inleiding

Dit is gevestigde reg dat 'n persoon wat versuim om te verhoed dat 'n ander skade ly, in die reël nie deliktueel onregmatig handel nie. "The general rule of delict is that no one is held liable for doing nothing" (*Saaiman v Minister of Safety and Security* 2003 3 SA 496 (O) 503). Onderliggend aan dié uitgangspunt is die gedagte dat niemand sy broer se hoeder is nie (*Minister van Veiligheid en Sekuriteit v Geldenhuys* 2004 1 SA 515 (HHA) 528). Positief gestel is sodanige late dus *prima facie* regmatig (sien bv. *Telematrix (Pty) Ltd t/a Matrix Vehicle Tracking v Advertising Standards Authority SA* 2006 1 SA 461 (HHA) 468). Daarom moet daar in elke besondere geval waar aanspreeklikheid weens 'n late ter sprake kom, eers bepaal word of daar 'n regsplig was om positief op te tree ten einde benadeling te vermy (sien Neethling en Potgieter 2020:60–2; Loubser en Midgley 2017:186; Van der Walt en Midgley 2016:115–6), en dit word beantwoord aan die hand van die redelikheds- of *boni mores*- onregmatigheidsmaatstaf (*ibid.*). In *Lee v Minister for Correctional Services* 2013 2 SA 144 (KH) 167) stel die Konstitusionele Hof dit soos volg (sien ook Neethling en Potgieter 2020:39–40):

In [*Minister van Polisie v Ewels* [1975 3 SA 590 (A) 597] it was held that our law had reached the stage of development where an omission is regarded as unlawful conduct when the circumstances of the case are of such a nature that *the legal convictions of the community* demand that the omission should be considered wrongful. This open-ended general criterion has since evolved into the general criterion for establishing wrongfulness in all cases, not only omission cases.

Vir sover dit die sogenaamde gly-en-val- ("slippery shop floor"- of "spillage"-) beslissings aangaan, die volgende: Uiteraard kan enige stortsel op 'n winkelvloer waar die publiek toegang het, 'n gly-en-val-besering veroorsaak. Stortsele wat reeds in die howe ter sprake was, sluit in 'n oliekol (*Checkers Supermarket v Lindsay* 2009 4 SA 459 (HHA)), 'n boontjie (*Monteoli v Woolworths (Pty) Ltd* 2000 4 SA 735 (W)), 'n klamheid of water (*Avonmore Supermarket CC v Venter* 2014 5 SA 399 (HHA)), nat politoer (*Alberts v Engelbrecht* 1961 2 SA 644 (T)), 'n koolblaar (*Gordon v De Mata* 1969 3 SA 285 (A)), en roomys (*Jones v Maceys of Salisbury (Pty) Ltd* 1982 2 SA 139 (Z)). Sien *Holtzhausen* vn. 7 vir verdere voorbeelde.

Daar is eenstemmigheid in die regspraak dat daar 'n regsplig op winkeleienaars rus om die besering van klante weens gly op die winkelvloer te voorkom. Daar word dus redelikerwys van hulle verwag om voorkomende maatreëls in hierdie verband te tref. (Sien bv. *Checkers* (HHA) 461; *Probst v Pick 'n Pay Retailers (Pty) Ltd* [1998] 2 All SA 186 (W) 200; *Avonmore* 404;

Chartaprops 16 (Pty) Ltd v Silberman 2009 1 SA 265 (HHA) 274–5; *Brauns v Shoprite Checkers (Pty) Ltd* 2004 6 SA 211 (OK) 217; *Swinburne v Newbee Investments (Pty) Ltd* 2010 5 SA 296 (KZN) 303). Hier is die feit dat die winkeleienaar feitelike beheer gehad het oor 'n potensieel gevaarlike toestand, naamlik die winkel waar klante op gladde vloere kan gly, aanduidend van die bestaan van die regsplig (sien Neethling en Potgieter 2020:71 vn. 188; Neethling 2009:750; vgl. Gower 2011:687–8; *Chartaprops* 274–5). In *Probst* (200) (sien ook *Lindsay v Checkers Supermarket* 2008 4 SA 634 (N) 637; vgl. *Chartaprops* 274–5) word die regsplig soos volg omskryf:

It is trite law as confirmed in judgments from our courts over an extensive period, that shopkeepers owe a duty to persons entering their shops during trading hours, to take reasonable steps to ensure that, at all times during trading hours, the floor was kept in a condition that was reasonably safe for shoppers, bearing in mind that they would spend much of their time in the shop with their attention focused on goods displayed on the shelves, or on their trolleys, and not looking at the floor to ensure that every step they took was safe.

Nieteenstaande herhaling (sien Neethling 2009:750–1) moet beklemtoon word dat alhoewel hierdie diktum in die algemeen instemming verdien, die betrokke regsplig ongelukkig so omskryf word dat dit onregmatigheid en nalatigheid omspan. Die indruk word naamlik geskep dat die regsplig te make het met die vraag of die verweerder redelike veiligheidsstappe gedoen het al dan nie; dit wil sê of hy soos die redelike persoon in die omstandighede gehandel het – dus die vraag na nalatigheid. Ten onregte. Dit kan tot gevolg hê dat die kern van die onregmatigheidstoets negeer word, naamlik of daar volgens die *boni mores* 'n regsplig bestaan het – oftewel of daar redelikerwys van die betrokke verwag kon word – om positief op te tree ten einde die aantasting van 'n regtens beskermde belang (hier die fisiese-psigiese integriteit) te voorkom. In die lig hiervan behoort die howe hul benadering in hersiening te neem en die twee delikselemente duidelik te onderskei, soos appèlregter Nugent in *Chartaprops* 274–5, waar hy verklaar dat “[i]t seems to me that it is *reasonable to expect* a person in control of a shopping mall to ensure that *reasonable precautions* are taken to keep the floors safe and is liable if those precautions are not taken by a person whom he or she has appointed to do so” (my kursivering). Sodoende word 'n duidelike onderskeid gemaak tussen die redelike verwagting dat stappe gedoen sal word (die regsplig-onregmatigheidskwessie) en die redelikheid van die uitvoering daarvan (die nalatigheidsvraag) (sien ook Neethling en Potgieter 2015:168–9). Alhoewel 'n mens by die beoordeling van sowel onregmatigheid as nalatigheid met 'n objektiewe redelikeheidsmaatstaf te make het, word hierdie maatstaf by elk verskillend toegepas. (Sien hieroor Neethling en Potgieter 2020:193–6). Dit geld veral in gevalle waar die redelikheid van optrede, anders as wat in *Le Roux v Dey* 2011 3 SA 274 (KH) 315 te kenne gegee word, wel in die konteks van onregmatigheid 'n rol kan speel (Neethling en Potgieter 2020:99–100). Hierdie onderskeid kan soos volg met betrekking tot aanspreeklikheid van die winkeleienaar verduidelik word: Sy *omissio* of late om glyery op die winkelvloer te voorkom, is onredelik en bygevolg onregmatig omdat daar volgens die *boni mores* 'n regsplig op hom gerus het om positief op te tree ten einde benadeling te voorkom en hy versuim het om die regsplig (volkome) na te kom. Indien hy egter wel (onsuksesvol) gepoog het om die regsplig na te kom en sy poging met dié van die redelike persoon ooreenstem, gaan sy (onredelike) onregmatige handeling nie met (onredelike) nalatige optrede gepaard nie (skade was nie redelikerwys voorkombaar nie) en is hy nie aanspreeklik nie.

Hoe ook al, uit verreweg die meerderheid uitsprake oor die gladde-winkelvloer-gevalle blyk duidelik dat die howe die bestaan van 'n regsplig – en dus onregmatigheid – as 'n gegewe aanvaar en dat die verdere ondersoek net die vraag na nalatigheid betrek. Hier word die klassieke redelike voorsien- en voorkombaarheidstoets vir nalatigheid, soos omskryf in *Kruger v Coetzee* 1966 2 SA 428 (A) 430, as uitgangspunt aanvaar en toegepas, en wel soos volg (sien *Probst* 200; sien ook *Avonmore* 402 e.v.; *Brauns* 217–8; *Lindsay* (N) 635–6; *Chartaprops* 275):

The duty on the keeper of a supermarket to take reasonable steps is not so onerous as to require that every spillage must be discovered and cleaned up as soon as it occurs. Nevertheless, it does require a system which will ensure that spillages are not allowed to create potential hazards for any material length of time, and that they will be discovered, and the floor made safe, with reasonable promptitude.

Baie sake het te make met gevaarskepping deur stortsele (soos *Probst* en *Brauns*) wat nie ontdek is nie en die fokus was op die sisteem wat in plek is om sodanig morsels op te spoor en daarmee te handel. Dit spreek vanself dat die stelsel nie net toereikend moet wees nie, maar inderdaad ook nagekom moet word (*Chartaprops* 275). Die toereikendheid van die stelsel as geheel moet uiteraard in ag geneem word (*Lindsay* (N) 638). In *Avonmore* 404–5 het die hof te doen gehad met 'n roetineskoonmaakproses (die gereelde mop van vloere in die winkel) wat nie na behore uitgevoer is nie. Die skoonmaker moes toegesien het dat die deel van die vloer wat hy pas gemop het, droog geword het voordat hy na 'n volgende deel aanbeweeg het, of minstens klante met 'n waarskuwingsteken daarop attent gemaak het dat die vloer nog glad of nat was. Die vraag na nalatigheid sal dus van die omstandighede van elke geval afhang.

Waar die winkeleienaar die taak om die besigheid skoon van stortsele te hou aan 'n onafhanklike kontrakteur (lashegger) opgedra het, sien die posisie anders daaruit. Die winkeleienaar kan naamlik net aanspreeklik gehou word vir skade wat die lashegger veroorsaak het indien eersgenoemde self ook 'n delik begaan het (*Chartaprops* 284; sien ook Neethling 2009:752–3; vgl. *Langley Fox Building Partnership (Pty) Ltd v De Valence* 1991 1 SA 1 (A) 7 e.v.; Neethling en Potgieter 2020:455–6; Loubser en Midgley 2017:470–3; Van der Walt en Midgley 2016:59; sien die bespreking hier onder afdeling 2).

Ten hierdie agtergrond kan die beslissing in *Holtzhausen* onder die loep geneem word. Hierdie beslissing is veral belangrik omdat dit verskil van die vorige beslissings wat oor stortsele gegaan het terwyl daar hier sprake was van winkelvloere wat weens hul samestelling inherent gevaarlik of onveilig is wanneer hulle nat is.

2. Die *Holtzhausen*-beslissing

In hierdie saak het die eiseres in reënweer met haar 11 maande oue baba in haar arm by 'n winkelsentrum ingestap om geld by 'n OTM te trek. Daar was 'n geel waarskuwingsteken vir 'n nat geteëlde vloer by die ingang deur en die eiseres het opgelet dat die vloer nat en glad was. Sy het stadig by die sentrum inbeweeg, maar na ongeveer twintig tree het haar voete onder haar uitgegly en sy het geval. Ten einde haar baba te beskerm, het sy haar regterarm uitgestrek om haar val te breek, daarop geland, en haar elmboeg beseer.

Die eiseres beweer dat die verweerders (die eienaar van die winkelsentrum (A) en die beheerliggaam (die maatskappy wat die sentrum bestuur (B)) onregmatig en nalatig opgetree het omdat hulle geweet het of veronderstel was om te weet dat die ingangsaarea van die sentrum glad word wanneer dit nat is en 'n gevaar vir die publiek inhou. Desnieteenstaande het hulle versuim om voldoende voorkomende stappe te doen om die gevaar uit die weg te ruim.

Hierop ontken die verweerders dat hulle nalatig of onregmatig (hulle het geen regsplig teenoor die eiseres gehad wat hulle verbreek het nie) gehandel het. Hulle het naamlik 'n bekwame en professionele kontrakteur (C) aangestel om die winkelkompleks te onderhou, skoon te maak, en voortdurend te kontroleer, veral die vloeroppervlaktes van die wandelgange ten einde te verseker dat hulle skoon en nie gevaarlik vir die publiek sal wees nie. Maatreëls in hierdie verband sluit daaglikse inspeksies, waarskuwingstekens en immer voldoende skoonmakers in.

Ten aanvang bevestig die hof (parr. 22 e.v.) die regsbeginsels wat *in casu* ter sprake is, te wete dat A of B 'n regsplig het om redelike voorsorgmaatreëls te tref vir die veiligheid van lede van die publiek wat die winkelsentrum besoek. Die omvang van die maatreëls sal van die omstandighede afhang. Alhoewel nienakoming van die regsplig onregmatige optrede aan die kant van A (of B) daarstel, moet hierdie persoon of entiteit ook met *culpa* (minstens nalatigheid, die redelike voorsien- en voorkombaarheid van skade soos beskryf in *Kruger v Coetzee* hier bo in afd. 1; sien ook Neethling en Potgieter 2020:164–7) gehandel het ten einde deliktuele aanspreeklikheid te vestig. Regter Sher (par. 24) kom tot die volgende slotsom:

Thus, in summary, the owner or person or entity in control of a mall will only potentially be liable for harm or danger which would have been foreseeable to the hypothetical reasonable man in its position, and is obliged to take no more than reasonable steps to guard against such harm occurring.

Of die stappe wat gedoen is redelik is, sal van die omstandighede afhang en dit behels 'n waardeoordeel deur die hof. Daar word algemeen aanvaar dat redelike stappe gedoen moet word om te verseker dat die vloere van 'n winkelsentrum redelik veilig is. Dit gebeur al te dikwels dat vloere onveilig word omdat iets daarop val wat dit glad maak (die sg. “spillage”-sake). Daarom is dit redelikerwys voorsienbaar dat waar dit plaasvind, klante beseer kan word as hulle gly en dat die persoon in beheer dus voorkomende stappe moet doen om hulle te beveilig (sien *Avonmore* par. 15, waar beslis is dat dit redelik voorsienbaar is dat 'n persoon kan gly en val weens 'n klam of nat vloer). Met verwysing na *Probst 200* (hier bo aangehaal) beklemtoon die hof egter dat bedoelde stappe nie so veeleisend moet wees dat daar van die winkelier verwag word om elke stortsel dadelik te ontdek en op te klaar nie. Al wat vereis word, is dat die winkelier 'n sisteem in plek het wat sal verseker dat stortsele nie vir 'n wesenlike tydskuur 'n potensiële gevaar vir klante inhou nie en daarom ontdek en spoedig verwyder moet word. Regter Sher (par. 30) kom tot die volgende slotsom:

In the light of this test, spillage cases are all about the nature and extent of the cleaning system and regime which was in place at the time when, and at the place where, the plaintiff slipped and fell; and the evidence which is led in this regard is directed at dealing with the issue of whether or not the measures which were in place to deal with spillages, were reasonable.

Soos gesê (hier bo in afd. 1), word die taak of verantwoordelikheid om die wandelgange en vloere van 'n winkelsentrum skoon te hou en stortsele te verwyder dikwels deur A of B (die

lasgewer) kontraktueel aan 'n onafhanklike skoonmaakagentskap (C) (die kontrakteur of lashebber) oorgedra, en die vraag ontstaan of A of B dan aanspreeklikheid kan vryspring vir 'n eis wat spruit uit C se versuim om sy skoonmaakverpligtinge na te kom (sien hieroor die indringende bespreking van ons regspraak en veral ook van relevante Engelse beslissings deur regter Sher parr. 33 e.v.). Die huidige posisie kan soos volg saamgevat word: Die lasgewer word net aanspreeklik gehou vir skade wat die lashebber veroorsaak het indien eersgenoemde self ook 'n delik begaan het. Dit is onder andere die geval waar daar 'n gevaar van skadeberokkening aan derdes (die winkelklante) aan die lashebber se taak verbonde was en die lasgewer *nalatig* versuim het om die gevaar af te weer (sien Neethling en Potgieter 2020:455 vir verwysings). Of die lasgewer aanspreeklik is, word volgens *Langley Fox* 11–2 (sien ook regter Sher parr. 40–5 se bespreking van *Langley Fox*) aan die hand van die volgende drie vrae beantwoord:

- (1) Would a reasonable man have foreseen the risk of danger in consequence of the work he employed the contractor to perform? If so, (2) would a reasonable man have taken steps to guard against the danger? If so, (3) were such steps duly taken in the case in question?

Nou is dit egter so dat, op die keper beskou, hierdie benadering die winkelier (lasgewer) se aanspreeklikheid net van sy nalatigheid afhanklik stel sonder om ook die vraag na onregmatige optrede aan sy kant pertinent te beantwoord; en hier kom die regspligbenadering by aanspreeklikheid weens 'n late ter sprake wat, soos gesê, volgens die *boni mores*-maatstaf bepaal moet word – oftewel aan die hand daarvan of daar redelikerwys van die winkelier verwag kon word om op te tree. By die vasstelling van die regsplig speel veral die feit dat die winkelier van die gevaarlike toestand geweet het 'n belangrike rol (sien Neethling en Potgieter 2020:456).

Vervolgens verwys die hof (parr. 46–52) na die beslissing van die verhoorhof in *Chartaprops* waar die kwessie van A se aanspreeklikheid vir die optrede van C pertinent ter sprake was. Hier het die eiseres gegly op 'n stortsel wat vir meer as 30 minute op die vloer gelê het en haarself beseer. Die hof beslis dat A en C gesamentlik en afsonderlik vir haar skade aanspreeklik is; laasgenoemde omdat die skoonmaakstelsel (in navolging van *Probst*) onvoldoende was omdat die stortsel nie binne 'n redelike tyd verwyder is nie, en die eienaar op grond van sy middellike aanspreeklikheid.

In appèl word die beslissing van die verhoorhof verander. Appèlregter Ponnar is van mening dat A se aanspreeklikheid vir die optrede van C aan die hand van die beginsels vervat in *Langley Fox* beoordeel moet word. Dit is naamlik dat A die sorg moet uitoefen wat die omstandighede verg. Waar die situasie dus 'n abnormale hoë risiko van benadeling inhou, sal A groter sorg aan die dag moet lê om voorsienbare skade af te weer; en omgekeerd waar die risiko van benadeling klein is. In *Chartaprops* het A die verpligting om die supermark se vloere skoon te hou en te beveilig aan 'n bekwame C opgedra wat oënskynlik 'n bevredigende skoonmaakproses geïmplementeer het. A het ook C se nakoming van sy verpligtinge gereeld gemonitor en kon geensins geweet het van die gebrekkige uitvoering daarvan op die dag van die ongeluk nie. In die omstandighede was A glad nie te blameer vir die ongeval nie aangesien hy redelike stappe gedoen het ten einde te verseker dat die vloere van die sentrum veilig sou wees. Die Hoogste Hof van Appèl beslis dat aangesien die ongeval net aan die nalatige versuim van C toegeskryf kan word, hy alleen aanspreeklik is vir die skade wat die eiseres gely het.

Hierna gee regter Sher (parr. 53–7) aandag aan die uitspraak van die hof *a quo* in *Holtzhausen*. Dié hof beslis dat die regsbeginsels wat in *Probst*, *Avonmore* en *Chartaprops* uiteengesit is, ook *in casu* van toepassing is. Die hof kom tot die slotsom dat aangesien die verweerders die verpligting om die supermark se vloere skoon te hou en te beveilig aan 'n bekwame C opgedra het, hulle nie vir die eiseres se skade aanspreeklik gehou kan word nie. C het op die betrokke dag die “ultimate responsibility” of regsplig gehad om te verseker “that it was safe for the plaintiff to venture into the mall with her children”, maar omdat C nie as 'n verweerder betrek is nie, het die aksie gefaal.

Regter Sher (par. 58) stem egter nie saam nie. Volgens haar rus die regsplig om redelike stappe te doen om die sentrum te beveilig primêr op A en/of B en nie op C nie. Laasgenoemde is normaalweg net verplig om stortsele binne 'n redelike tyd te verwyder. Dit was ook die geval in die saak onder bespreking. Hier was C nie verplig om vloere droog te maak wanneer dit as gevolg van reën nat en onveilig of gevaarlik word nie. Daar is net vereis (par. 61) dat C die vloere vry van stortsele (soos vloeistof wat soms toevallig daar beland) moet hou.

Sy vervolg (parr. 64, 69):

In my view the court *a quo* therefore erred fundamentally in its characterization of the matter as one involving what might, for the sake of convenience, be referred to as a ‘cleaning’ issue, rather than one involving a hazardous situation. As a result of this, it wrongly treated the matter as if it was a spillage case, and wrongly applied to it the principles which are applicable in such cases, as set out in *Probst* and *Chartaprops* ... In the circumstances this was not a matter where the adequacy of [C se] cleaning system was in issue, as the plaintiff’s fall was not occasioned by a failure on the part of the cleaners to detect the water on the tiles and to remove it with ‘reasonable promptitude’, as is the case in spillage matters. Put simply, and using the language which was adopted in *Chartaprops* one cannot fairly blame the cleaners for what happened. The fault, if any, can only lie with the owner and the managers of the mall.

Dit is duidelik dat A en B die regsplig gehad om redelike stappe te doen ten einde te verseker dat die sentrum en die vloere daarvan veilig is vir diegene wat dit betree (par. 70). Dit blyk dat die bestuurder van die promenade (C), wat deur B aangestel is, deeglik bewus was daarvan dat die vloere baie glad geword het wanneer dit nat was en 'n “global” risiko vir stappers op die vloere geskep omdat dit baie moeilik was om die vloere te beveilig (parr. 71–2). In hierdie verband word die regsplig van A en B versterk deur die feit dat hulle sekerlik deur middel van C van die haglike situasie as dit reën bewus was. Die nienakoming van die regsplig wat die eiseres se beserings tot gevolg gehad het, is aanduidend van deliktuele onregmatigheid (sien hier bo afd. 1). Ten einde aanspreeklikheid te vestig, moet hulle versuim egter ook met skuld gepaard gaan.

Hieraan gee die hof (par. 73) nou aandag:

If one then turns to the ‘negligence’ enquiry which must be conducted in terms of *Kruger v Coetzee*, in my view in such circumstances the reasonable, hypothetical owner and manager of a mall, would clearly have foreseen the risk of danger or harm occurring i.e. persons slipping and falling in those areas of the mall, and would have taken steps to prevent this from happening. In this case neither of the defendants took any such steps.

Nadat die hof (parr. 74–5) verskeie moontlike voorkomende stappe oorweeg het, word verklaar (par. 76) dat die mees voor die hand liggende stap sou wees om wanneer dit reën daardie ingange van die promenade te sluit waar reënwater die vloere kan benat en om die besoekers na ander ingange te verwys. Dit is maklik haalbaar met die minste ongerief vir die publiek. Indien enige van die voorkomende stappe gedoen is, sou die ongeluk waarskynlik nie plaasgevind het nie. Gevolglik besluit regter Sher (par. 77) dat sowel A as B nalatig opgetree het.

Die verweerders het aangevoer dat A van aanspreeklikheid onthef word op grond van die aanspreeklikheidsuitsluitingskennisgewing wat prominent by elke ingang van die promenade vertoon is. Dit bepaal dat enigeen wat die perseel betree, dit geheel en al op eie risiko doen en dat die eienaar nie aanspreeklik is vir enige besering wat veroorsaak is weens die nalatigheid (gewone of growwe) van die eienaar of enige van sy werknemers, agente of kontrakteurs nie. Die eiseres ontken dat sy ooit sodanige kennisgewing gesien het. Met verwysing na *Durban's Water Wonderland (Pty) Ltd v Botha* 1999 1 SA 982 (HHA) 991–2 (sien ook in die algemeen oor uitsluitingsbedinge Neethling en Potgieter 2020:317–8; Loubser en Midgley 2017:241–7; Van der Walt en Midgley 2016:86–7) verklaar regter Sher (par. 79) dat ten einde met die verweer te slaag, die verweerder nie alleen moet bewys dat die kennisgewing vertoon is nie, maar ook dat die eiseres daarvan kennis geneem en die inhoud daarvan aanvaar het. Daar moes dus instemming gewees het toe sy die promenade betree het. Hier is die vraag of die verweerder redelike stappe gedoen het om sodanige instemming te verwesenlik, inaggenome die grootte, ligging en aard van die kennisgewing. Daar word bevind (parr. 81–2) dat indien daar hoegenaamd 'n kennisgewing was, dit onsigbaar vir besoekers sou gewees het. Bowendien het die kennisgewing na die vorige eienaar verwys en sou dus nie die huidige eienaar vrywaar nie.

Die hof (par. 83) besluit gevolglik dat A en B gesamentlik en afsonderlik aanspreeklik is vir die eiseres se beserings wat sy opgedoen het toe sy in die promenade gegly en geval het.

3. Slotsom

Die beslissing in *Holtzhausen* bevestig die gevestigde regsbeginsels in verband met die deliktuele aanspreeklikheid van die eienaar, of van die beheerliggaam (“governing body”), van 'n winkel(-kompleks) teenoor besoekers weens beserings wat as gevolg van 'n gly en val op 'n vloer aldaar opgedoen is. Omdat die winkeleienaar of beheerliggaam feitelike beheer oor 'n potensieel gevaarlike toestand het, naamlik die winkel waar daar immer 'n risiko bestaan dat klante op gladde vloere kan gly, rus daar volgens die *boni mores* 'n regsplig op sodanige persone om die besering van klante weens gly op die winkelvloer te voorkom. Daar word dus redelikerwys van hulle verwag om voorkomende maatreëls in hierdie verband te tref. Waar die regsplig nie nagekom word nie en 'n klant beseer word, tree die eienaar of beheerliggaam onregmatig op. Dit beteken egter nie dat hierdie persone sonder meer aanspreeklik is nie, aangesien skuld, hier meesal in die vorm van nalatigheid aan hulle kant, ook vereis word.

Nalatigheid omvat die redelike voorsien- en voorkombaarheid van skade. In laasgenoemde verband gaan dit daaroor of redelike stappe gedoen is om die skade af te weer. Of die stappe wat gedoen is redelik is, sal van die omstandighede afhang. Hier moet nietemin onderskei word tussen stappe wat gedoen moet word om stortsele op vloere te verwyder en wat gedoen moet word om vloere wat weens hul samestelling inherent gevaarlik of onveilig is, te beveilig. Wat eersgenoemde betref, moet die stappe nie so veeleisend wees dat daar van die eienaar of

beheerliggaam verwag word om elke stortsel dadelik te ontdek en op te klaar nie. Al wat vereis word, is dat daar 'n sisteem in plek moet wees wat sal verseker dat stortsele nie vir 'n lang tydskuur 'n potensiële gevaar vir klante inhou nie en daarom ontdek en met redelike snelheid verwyder sal word. Omdat vloere wat weens hul konstruksie in sekere omstandighede (soos *in casu* weens reën) inherent altyd gevaarlik is, het 'n mens nie bloot met stortsele te make nie. Daarom is die eienaar of beheerliggaam verplig om permanente veiligheidsmaatreëls in plek te hê vir wanneer 'n onveilige situasie weer opduik om sodoende die risiko van besering geheel en al uit te skakel.

Waar die eienaar of beheerliggaam die taak om die besigheid skoon van stortsele te hou aan 'n onafhanklike kontrakteur opgedra het, sal hierdie persone net aanspreeklik gehou word vir skade wat die kontrakteur veroorsaak het indien eersgenoemde self ook 'n delik begaan het. In hierdie verband speel veral die feit dat die eienaar of beheerliggaam geweet het van die gevaarlike toestand 'n belangrike rol.

Bibliografie

Gowar, C. 2011. Wrongfulness – still getting it wrong? *Tydskrif vir Hedendaagse Romeins-Hollandse Reg*, 74(4):682–8.

Loubser, M. en R. Midgley. 2017. *The law of delict in South Africa*. 3de uitgawe. Kaapstad: Oxford University Press.

Neethling, J. 2009. Deliktuele aanspreeklikheid weens 'n late: Is die ondernemer sy klant se hoeder? *Obiter*, 30(3):749–56.

Neethling, J. en J.M. Potgieter. 2020. *Law of delict*. 8ste uitgawe. Durban: LexisNexis.

—. 2016. Deliktuele aanspreeklikheid weens 'n late: onregmatigheid en nalatigheid. *LitNet Akademies*, 13(1):491–501.

Van der Walt, J.C. en J.R. Midgley. 2016. *Principles of delict*. 4de uitgawe. Durban: LexisNexis.