

## DIE ARGITEK, SY AANSTELLINGSVOORWAARDES EN EVALUERING VAN SY MAGTE

JJP VERSTER

*Dit word redelik algemeen aanvaar dat die argitek by aanstelling omvattende magte ontvang om te doen wat hy nodig vind om 'n projek te voltooi. Hier kom die aanname ter sprake dat sekere geïmpliseerde magte in die argitek setel bloot as gevolg van die feit dat hy normaalweg as hoofagent van die bouheer optree. Hierdie oorsig het ten doel om dié magte te beskou en aan die hand van drie bekende hofsake te evalueer.*

Sekere omstandighede wat aanwesig was by die hofsake wat beskou word, sal uit die aard van die saak nie altyd geld nie en elke argitek\kliënt-ooreenkoms moet op eie meriete beoordeel word. Dié hofsake lê egter belangrike beginsels neer wat deur alle boukonsultante ter harte geneem kan word.

Die hofsake spreek die volgende drie gebiede aan, waar verwarring kan voorkom ten opsigte van die argitek se magte:

1. Argitek se mag om 'n bourekenaar aan te stel.
2. Die argitek se mag om 'n kosteperk te oorskry.
3. Die argitek se mag om noodsaaklike opdragte, ten opsigte van ekstras, uit te reik.

Wat hier ter sprake kom, is die magte en verpligtinge wat die argitek van die kliënt ontvang in terme van hulle ooreenkoms en nie in terme van die boukontrak nie.

1. Die argitek se magte om 'n bourekenaar aan te stel.

In "*Ayris v Cooke 1928 CPD 380*" het die bourekenaar, Ayris, geappelleer teen 'n Landdroshofuitspraak ten gunste van die bouheer, Cooke, waar 'n eis ten opsigte van professionele dienste gelewer, van die hand gewys is. In dié hofsak het dit aan die lig gekom dat die respondent nie die appelland direk aangestel het nie en ook dat hy nie sy argitek met die magte beklee het om 'n bourekenaar aan te stel nie. Die respondent het egter wetende bygestaan en kennis gedra van die feit dat die argitek 'n bourekenaar aangestel het. Hy het verder twee afskrifte van die hoeveelheidslys in ontvangs geneem waarop die appelland se naam en beskrywing as bourekenaar verskyn. Die respondent het ook die argitek toegelaat om tenders deur middel van hierdie dokumente in te win.

Die argitek het ook die bourekenaar (appelland) aangestel om verminderde hoeveelhede vir besparingsdoeleindes te bereken waarvan die respondent nie kennis gedra het nie en ook nie die argitek met die mag beklee het nie. Die volgende is beslis:

Dat daar wel 'n kontrak tot stand gekom het tussen respondent en appelland en dat die respondent aanspreeklik is vir die vergoeding wat die appelland toekom vir die werk deur hom uitgevoer (ten opsigte van die oorspronklike hoeveelhede).

Dat in die afwesigheid van instemming deur die respondent spesifiek, deur gedrag of andersins, die bourekenaar (appelland) nie geregtig is op gelde nie en dat die appelland se eis om vergoeding ten opsigte van die afneem van verminderde hoeveelhede vir die projek derhalwe nie geslaag het nie.

Die moontlikheid dat argitekte onder 'n verkeerde indruk kan verkeer, bestaan wel en die rede hiervoor kan gevind word by die argitek\kliënt-ooreenkoms van die Instituut van Suid-Afrikaanse argitekke:

"Where the Architect deems it necessary to obtain any specialised advice from consultants this shall be provided under his direction..." (The Institute of South African Architects, 1981, Practice Manual C1-1, p.9).

Alhoewel hierdie klousule van die ooreenkoms na die kliënt verwys en die aanstelling by wyse van ooreenkoms met die kliënt moet geskied, beklee dit tog die argitek met sekere magte wat die aanstelling van konsultante aanbetref.

Gemelde ooreenkoms word nie altyd gebruik tussen argitek en kliënt nie en dikwels geld ander voorwaardes en soms is die ooreenkoms mondeling en is die argitek se aanstellingsmagte nie duidelik nie.

Die beginsel wat egter duidelik deur gemelde hofspraak neergelê word, is dat die argitek nie sonder die spesifieke ondersteuning van die kliënt die magte het om ander konsultante aan te stel nie al is hy as hoofagent aangestel. Die argitek moet derhalwe dié mag uitdruklik ontvang alvorens hy sodanige aanstellings kan doen al benodig hy sodanige dienste dringend, en die ander konsultante moet seker wees dat hy met aanstellingsmag beklee is alvorens werk uitgevoer word.

'n Verdere beginsel wat hieruit afgelei kan word, is dat die bouheer bloot deur sy handeling kan instem tot optrede van die argitek wat op eie beweging konsultante aangestel het.

## 2. Die Argitek se mag waar 'n kosteperk gestel is

Die kosteperk waarna hier verwys word, is die perk wat by aanvang van beplanning gestel word en nie ander perke wat gestel word tydens die konstruksieperiode nie. In die meeste gevalle beskik kliënte oor kosteperke, begrotings ensovoorts wat aandui hoeveel geld 'n kliënt kan bekostig of op 'n projek wil spandeer. In *"Du Plessis v Strydom 1985 (2) 142 T"* eis die argitek sy professionele gelde vir werk tot op 'n sekere stadium uitgevoer nadat die verweerder besluit het om nie met die werk voort te gaan nie. Die verweerder se saak is gegrond daarop dat die werk nie behoorlik vakkundig en in ooreenstemming met die voorskrifte van die aanstelling uitgevoer is nie. Alhoewel waarnemende regter F A Steyn die eiser gelyk gegee het, het hy sekere belangrike beginsels neergelê, naamlik:

- 2.1 Dat die argitek die bewyslas ontvang, indien hy die eiser is, om te bewys dat hy sy werk en opdrag, vakkundig, tydig en ooreenkomstig die leidrade van die skema gedoen het.
- 2.2 As die opdraggewer die eis betwis, moet hy bewys dat die argitek nie die opdrag uitgevoer het soos ooreengekom nie en dat daar uitdruklik 'n ooreenkoms aangegaan is wat hom onder omstandighede vrywaar om die gelde te betaal.
- 2.3 Die argitek bly geregtig op gelde al sou sy ontwerp nie diskresionêre owerheidstoestemming verkry nie of al moet dit nog in die toekoms verkry word.
- 2.4 As die verweerder (bouheer) kan bewys dat hy 'n voorafgesproke pertinente kosteperk of prys bepaal het en die argitek het nie daarby gehou nie, is hy vrygestel van sy verpligtinge om dié professionele gelde te betaal.

Bogemelde uitspraak word verder ondersteun deur die uitspraak in die hofspraak *Wilkens Nel Argitek v. Stephenson, 1987 (2) 628 (O)*

Alhoewel genoemde hofsake na verskillende aangeleenthede verwys, is dit belangrik dat die verwysing na kosteperk of prys spesiale aandag geniet. Professionele konsultante neem dikwels aanstellings aan waar kosteperke wel genoem word, maar as gevolg van omstandighede en tyd vervul dit nie 'n oorwegende rol tydens beplanning nie. Dit is juis hier waar die argitek en ander professionele konsultante probleme kan verwag en mag vind dat 'n bouheer hulle gebonde hou aan 'n gestelde kosteperk met nadelige gevolg vir almal.

Dit bly derhalwe van groot belang dat die ontwerp, beplanning en koste, hand aan hand sal beweeg en deeglik in ag geneem sal word tydens alle fases van ontwerpontplooiing.

3. Die argitek se mag om noodsaaklike opdragte ten opsigte van ekstras uit te reik.

Verskillende kontrakte beklee die argitek met verskillende magte ten opsigte van opdragte en die omvang van opdragte wat hy mag gee. Dit word derhalwe aanvaar dat die argitek vanweë sy werk en as agent oor genoegsame magte beskik om die ontwerp ten volle te laat afhandel, wat impliseer dat hy bykomende fondse kan aanwend om noodsaaklike bykomende werk te laat uitvoer.

In die hofsak "*Haywood & Co v Pauling 1907 SC 142*" is sekere beginsels duidelik uitgeklaar.

Mev Pauling, die verweerder, het aan William Adamson, 'n argitek, opdrag gegee en hom met die mag beklee om sekere veranderinge en aanbouings aan haar woning "Stanmore" te laat aanbring. Sy het ook aangedui dat die koste binne die perk van £1700 moes bly. Die eiser het, nadat die argitek aan hom opdrag gegee het om ekstra werk uit te voer, die ekstra werk gedoen wat buite die kontrak geval het en 'n bedrag van £188 1s 9d geëis as billike en redelike vergoeding vir die ekstra werk.

Die eis het berus op grond daarvan dat die argitek opgetree het onder sy algemene bevoegdheid as argitek en omdat hy opgetree het onder sy spesifieke bevoegdheid wat hy van die verweerder ontvang het.

Die verweerder se saak het daarop berus dat sy 'n baie spesifieke opdrag aan die argitek en nie aan die bouaannemer gegee het nie. Dat die opdrag die argitek gebind het tot 'n sekere maksimum uitgawe en dat sy hom nie spesifiek gemagtig het om 'n kontrak met die eiser aan te gaan nie. Alhoewel die verweerder ten tye van die uitgawe oorsee was, het die argitek haar adres gehad en kon hy haar kontak. Die argitek het derhalwe, volgens die verweerder, buite sy magte opgetree.

In sy uitspraak het regter J Maasdorp die volgende beslis:

Waar die argitek 'n spesifieke opdrag ontvang het, as agent, het hy nie die mag om buite die opdrag te gaan nie en is dit 'n verpligting van die party wat met die agent ooreenkom om ook sy magte en beperkinge vas te stel.

Die verweer dat Pauling nie aan die argitek spesifiek opdrag gegee het om met die eiser 'n kontrak aan te gaan nie, is nie geldig nie. Die argitek het deur die magte om 'n sekere som geld te bestee die mag ontvang om 'n kontrakteur deur middel van tenders te evalueer en aan te stel. Die vraag wat ontstaan, is hoe hy anders die werk sou kon uitvoer.

Die perk op uitgawes, om nie 'n spesifieke bedrag te oorskry nie, is baie spesifiek deur die bouheer bepaal en hy het niks gesê of gedoen om die eiser onder 'n ander indruk te bring nie. Hieruit is dit duidelik dat die argitek nie die mag of bevoegdheid gehad het om die bouwerk verder uit te brei nie.

Die uitspraak is met koste in die guns van die verweerder gelewer.

4. Slot

Die beginsels wat deur voorafgaande vasgelê is, is duidelik en van groot belang vir professionele konsultante in hulle kontrak met kliënte in die bou- en konstruksiebedryf.

Dit mag vreemd voorkom, maar sommige konsultante is geneig om in hulle verhouding met kliënte algemeen te aanvaar dat hulle magte ontvang wat in werklikheid nie kontraktueel die geval is nie.

Die beginsel wat derhalwe hier sterk na vore tree, is dat die bepalings van die ooreenkoms tussen konsultant en kliënt bepalend is en so omskryf moet wees dat dit albei partye genoegsaam beskerm, maar tog ruimte laat waarbinne die argitek en ander konsultante hulle werk na behore kan uitvoer.

Wat spesifiek deur hierdie artikel uitgewys word, is die aangeleenthede wat ter sprake gekom het tydens die betrokke hofsake en wat op die volgende neerkom:

\* Die argitek moet seker maak dat sy opdrag ruimte laat om noodsaaklike hulp in die vorm van ingenieurs en bourekenaars aan te stel en dat die verpligtinge van gelde teenoor hulle duidelik in terme van sy ooreenkoms met die bouheer\kliënt uitgeklaar is asook presies wat die verpligtinge behels vir almal betrokke.

\* Konsultante, maar veral die argitek en bourekenaar, moet sorg dra dat die opdrag wat ontvang is duidelik is en deur almal aanvaar word en ook wat die doel van 'n begroting en kosteperk is. Veral ten opsigte van die kosteperk is duidelikheid nodig.

\* Dit is belangrik dat die argitek en ander konsultante op hoogte is van hulle magte en verpligtinge om die bouwerk na behore te laat uitvoer. Die konsultant se verpligtinge spruit uit sy kontrak met die kliënt, maar verder ook uit sy verpligtinge wat uit die boukontrak vloei. In beide gevalle moet hy op hoogte wees van sy magte en verpligtinge want, soos getoon, kan magte wat volgens sy oordeel in hom gevestig is dalk nie kontraktueel uitgespel wees nie met die risiko wat dit kan meebring.

Wat duidelik hieruit blyk, is dat dit vir die argitek, bourekenaar, ingenieurs en ander konsultante van wesenlike belang is dat opdragte van kliënte duidelik uitgeklaar en verstaan moet word en dat dit nodig mag wees om self pro-aktief die opdrag vas te lê. Waar die opdrag en ook die agent se kontrak met in agneming van die probleme wat uit genoemde hofsake gevloei het, gedoen word, kan probleme van die aard grootliks uitgeskakel word.

## BRONNELYS

Davies, M.C. 1989. *Avoiding claims : A practical guide for the construction industry*. First Edition. E. & F.N. Spon Ltd. London.

Loots, P.C. 1982. *Engineering and construction law*. Fifth Edition. Juta & Company Limited, Cape Town.

McKenzie, H.S. & McKenzie, S.D. 1988. *The law of building and engineering contracts and arbitration*. Fourth Edition. Juta & Company Limited, Cape Town.

## HOFSAKE

1. Ayris v Cooke 1928 CPD 380.
2. Du Plessis v Strydom 1985 (2) 142 T.
3. Haywood & Co v Pauling 1907 SC 142
4. Wilkens Nel Argitekte v. Stephenson 1987 (2) 628 (O)