

IN DIE HOOGGEREGSHOF VAN SUID-AFRIKA

(APPÈLAFDELING)

In die saak tussen:

KLIPRIVIERSOOG PROPERTIES (EIENDOMS)

APPELLANT

BEPERK

en

DIE GEMEENSKAPSONTWIKKELINGSRAAD

RESPONDENT

CORAM: TRENGOVE, HOEXTER et GROSSKOPF ARR

GEHOOR: 18 & 19 AUGUSTUS 1986

GELEWER: 10 NOVEMBER 1986

U I T S P R A A K

TRENGOVE, AR:

Die/

Die appellant kom in hoër beroep teen
n uitspraak van Van Dijkhorst R, in die Transvaalse Pro-
vinsiale Afdeling, aangaande die vergoeding wat aan hom
verskuldig is weens die onteiening, deur die respondent,
van twee stukke grond waarna ek weldra meer volledig sal
verwys. Die respondent het, op sy beurt, ingevolge n
petisie aan hierdie hof, in limine, aansoek gedoen om n
verklarende bevel dat die appèl verval het vanweë die
appellant se versuim om kragtens reël 6(2) van die reëls
van hierdie hof sekuriteit vir die respondent se koste
van appèl te verskaf. Die appellant het hierdie
aansoek bestry en, in die alternatief, gevra dat indien
die hof sou bevind dat sekerheid wel gestel moes word,

sy/

sy nalate gekondoneer word en hy die geleentheid gegun word om sy verpligting in dié opsig na te kom.

Die feitlike agtergrond van die dispuut tussen die partye kan soos volg saamgevat word. Die respondent het op 23 April 1982 kragtens die bepalinge van die Wet op Gemeenskapsontwikkeling 3 van 1966, gelees met die bepalinge van die Onteieningswet 63 van 1975 (hierna "die Wet" genoem), twee aangrensende gedeeltes van die plaas Klipriviersoog 299 1Q Transvaal, onteien, te wete, die restant van gedeelte 47 (n gedeelte van gedeelte 30) en die restant van gedeelte 48 (n gedeelte van gedeelte 21). Hierdie twee stukke grond is gesamentlik 59,162 ha groot en die appellant was destyds die geregistreerde eienaar

daarvan./

daarvan. Gerieflikheidshalwe verwys ek voorts na hierdie grond òf as "die onteiene grond" òf as "Klipriviers-oog".

Die partye kon nie tot 'n vergelyk kom oor die bedrag van die vergoeding wat ingevolge artikel 12(1)(a)(i) van die Wet aan die appellant betaal moes word nie. Die appellant het gevolglik op 14 April 1983 'n aksie in die Transvaalse Provinsiale Afdeling teen die respondent ingestel vir die vasstelling van sodanige vergoeding op 'n bedrag van nie minder nie as R5 260 000,00. Die appellant het terselfdertyd 'n verklarende bevel aangevra betreffende die datum waarop die respondent "besit geneem" het van die onteiene grond. (Hierdie kwessie is nie

meer/

meer 'n geskilpunt tussen die partye nie en dit word nie

deur die appèl geraak nie. Kyk in dié verband Klip-

riviersoog Properties (Edms) Bpk v Gemeenskapsontwikkelings-

raad 1984(3) S A 768 (T)). Die respondent het in sy

verweerskrif gevra dat die bedrag van die vergoeding op

R1 210 000,00 vasgestel moet word. Die verhoor het op

1 Maart 1984 begin en vir ongeveer drie weke geduur.

Die verhoorregter het na afloop daarvan, op 21 Maart 1984,

'n bedrag van R2 245 000,00 as vergoeding aan die appellant

toegeken. Hierdie bedrag is soos volg saamgestel:

(a) Die billike markwaarde van Klipriviersoog

op datum van onteiening, soos bepaal in

artikel 12(1)(a)(i)

R2 235 000,00

(b) solatium/.....

(b) solatium ingevolge artikel 12(2) R 10 000,00.

Na die uitspraak het dit aan die lig gekom dat die partye op 26 Januarie 1984 skrywes uitgeruil het. Daaruit het geblyk dat die jongste aanbod wat die respondent gemaak het R1 800 000,00 kragtens artikel 12(1)(a)(i), plus R10 000,00 kragtens artikel 12(2), van die Wet bedra het. Op dieselfde datum het die appellant sy eis verlaag tot R2 800 000,00, onder artikel 12(1)(a)(i), plus R10 000,00 onder artikel 12(2). Daarna het die respondent op 22 Februarie 1984, dit wil sê ongeveer 'n week voor die aanvang van die verhoor, ingevolge hofreël 34(2), 'n geregtelike inbetaling van R2 550 000,00, kragtens artikel 12(1)(a)(i), en R10 000,00 kragtens artikel

12(2)/

12(2), van die Wet gemaak. Met die oog hierop het die verhoorregter in die kostebevel o m gelas dat die appellant die respondent se koste vanaf 28 Februarie 1984 moet betaal.

Onmiddellik na die uitspraak het die appellant se advokaat, mnr Van Rooyen, ingevolge artikel 20(4)(b) van die Wet op die Hooggeregshof 59 van 1959, aansoek gedoen om na hierdie hof teen die uitspraak te appelleer en die aansoek is sonder meer toegestaan. Die respondent het nie gevra dat die appellant gelas word om sekuriteit vir sy (die respondent se) koste van appèl te verskaf nie en die verhoorregter het dit ook nie uit eie beweging beveel nie. Die appellant het gevolglik geen sodanige sekuriteit verstrek nie.

Volgens/

Volgens die kennisgewing van appèl, gedateer 17 April 1984, kom die appellant in hoër beroep (a) teen die hof a quo se vasstelling van die bedrag van vergoeding wat ingevolge artikel 12(1)(a)(i) aan die appellant betaal moet word, en (b) teen voormelde kostebevel.

Teen hierdie feitlike agtergrond kom ek vervolgens by die respondent se aansoek dat die appèl van die rol geskrap word omdat die appellant sou versuim het om ingevolge reël 6(2) van die reëls van hierdie hof sekuriteit vir die respondent se koste van appèl te verskaf. Reël 6(2) bepaal soos volg:

"Indien die ten uitvoerlegging van 'n vonnis hangende 'n appèl opgeskort word en tensy die respondent van sy reg op

sekuriteit/

sekuriteit afstand doen, moet die appellant alvorens hy afskrifte van die stukke by die griffier indien, goeie en genoegsame sekuriteit vir die respondent se koste van appèl verskaf."

Die vraag is of die bepalings van reël 6(2) op die onderhawige geval van toepassing is, al dan nie. Volgens die gewysdes is dit duidelik dat die voorskrifte van reël 6(2) nie geld nie waar verlof tot appèl verkry moet word en die hof wat verlof verleen deur statuut met 'n diskresionêre bevoegdheid bekleed is om sekerheidstelling te gelas. Kyk Rogers & Hart (Pty) Ltd v Parkgebou-Beleggings & Wynkelders Bpk, 1956(3) S A 329 (A) en Blou v Lampert & Chipkin, NNO, and Others, 1973(1) S A 1(A). Die enigste werklike geskilpunt tussen die partye is of

die/

die verhoorhof ingevolge artikel 20(5)(b) van Wet
59 van 1959 die bevoegdheid gehad het om sekerheidstelling
te gelas. Die dispuut gaan dus oor die uitleg en
strekking van hierdie artikel. Namens die respondent
het mnr Streicher, met verwysing na die uitspraak van
Van Dijkhorst, R, in Duncan NO v Minister of Law and Order
1985(4) S A 1(T), betoog dat die verhoorhof geen sodanige
bevoegdheid gehad het nie en dat die voorskrifte van reël
6(2) derhalwe gegeld het. Mnr van Rooyen het hierdie
stelling namens die appellant betwis. Hy het die korrekt-
heid van laasgenoemde beslissing bevraagteken en met ver-
wysing na die uitspraak van hierdie hof in die Blou-saak
(supra) betoog dat die verhoorhof wel 'n diskresie gehad

het/

het om 'n bevel tot sekerheidstelling te verleen.

Ek verwys eerstens na die vraag wat in die Blou-saak ten aansien van sekerheidstelling ter sprake gekom het. Die appellant het, met verlof van 'n volle hof, na hierdie hof in hoër beroep gekom teen 'n beslissing van die volle hof op appèl na hom. Die volle hof het die appellant egter nie gelas om sekuriteit vir die respondent se appèlkoste te verskaf nie, en hy het dit gevolglik nie gedoen nie. Later het die appellant blykbaar onder die indruk verkeer dat hy desnietemin verplig is om ingevolge reël 6(2) sekuriteit te verskaf, en hy het toe aansoek om kondonاسie van sy versuim gedoen. Die respondent

het/

het dit teengestaan. Hierdie hof het bevind dat die appellant se aansoek, en die respondent se ver- set daarteen, op 'n mistasting berus. Holmes AR het dit op bl 7 G-H van sy uitspraak so gestel:

"The petition for condonation, and the opposition thereto, flowed from an erroneous view that the position was governed by Rule 6(2) of the Rules of this Court That Rule cannot apply to cases where leave has to be obtained from the Court in terms of sec 21(2) or (3) of Act 59 of 1959, because that situation is dealt with statutorily by sec 21(4) of that Act, and obviously Rule 6(2) cannot trespass on statutory terrain, with a different provision as to the time within which security must be found."

Die/

Die tersaaklike bepalings van artikel

21 van Wet 59 van 1959 het destyds soos volg gelui:

"(2)(a) Daar is geen appèl na die appèlafdeling
..... teen 'n beslissing wat deur enige af-
deling op appèl na hom gegee is nie, be-
halwe met verlof van die hof teen die be-
slissing waarvan die appèl aangeteken staan
te word: Met dien verstande dat waar sodanige
verlof geweier is, die appèlafdeling op aan-
soek aan hom gerig sodanige verlof kan ver-
leen en enige bevel deur die betrokke hof
by die weiering van verlof met betrekking
tot koste uitgevaardig, kan wysig.

(b) Verlof ingevolge paragraaf (a) vereis,
kan verleen word onderworpe aan die voorwaardes,
met inbegrip van 'n voorwaarde dat die applikant
die koste van die appèl moet betaal, wat die
hof vanwaar die appèl aangeteken staan te
word of die appèlafdeling, na gelang verlof
deur daardie hof of deur bedoelde afdeling
verleen word, mag bepaal.

(4) Indien in 'n siviele geding verlof tot
appèl kragtens sub-artikel (2) of (3) verleen

word,/

word, kan die hof wat die verlof verleen die applikant gelas om vir die koste van die appèl sekerheid te stel tot 'n bedrag wat die griffier bepaal, en die tyd vasstel waarin die sekerheid gestel moet word."

(Die verwysing na sub-artikel 3 het betrekking op verlof tot appèl wat as gevolg van 'n petisie aan die Hoofregter verleen is.)

Die bewoording van artikel 21(4) is duidelik en ondubbelsinnig. Die volle hof het onteenseglik in die Blou-saak die bevoegdheid gehad om sekerheidstelling te gelas en daarom het die voorskrifte van reël 6(2) nie in daardie geval gegeld nie. As gevolg van die wysiging van Wet 59 van 1959 deur die Wysigingswet op Appèlle 105 van 1982 is artikel 21(2) en 21(4) o m

· vervang/

vervang deur artikel 20(4) en 20(5) wat soos volg lui:

- "(4) Daar is geen appèl teen 'n uitspraak of bevel van die hof van 'n provinsiale of plaaslike afdeling in 'n siviele geding of teen enige uitspraak of bevel van daardie hof op appèl na hom gegee nie behalwe -
- (a) in die geval van 'n uitspraak of bevel in 'n siviele geding deur die volle hof van so 'n afdeling gegee op appèl na hom ingevolge subartikel (3), met die spesiale verlof van die appèlafdeling.
- (b) in enige ander geval, met verlof van die hof teen die uitspraak of bevel waarvan die appèl aangeteken staan te word of, waar sodanige verlof geweier is, met verlof van die appèlafdeling.
- (5) (a) Verlof ingevolge sub-artikel (4) vereis vir 'n appèl teen 'n uitspraak of bevel van 'n hof op appèl na hom gegee, kan verleen word onderworpe aan die voorwaardes wat die betrokke hof of die appèlafdeling, na gelang verlof deur daardie hof of die appèlafdeling verleen

word/

word, bepaal, en sodanige voorwaardes kan 'n voorwaarde insluit dat die applikant die koste van die appèl moet betaal.

- (b) Indien sodanige verloff tot appèl in 'n siviele geding verleen word, kan die hof wat die verloff verleen die applikant gelas om vir die koste van die appèl sekerheid te stel tot 'n bedrag wat die griffier bepaal, en die tyd vasstel waarin die sekerheid gestel moet word."

Ek kom vervolgens by die uitspraak in

die Duncan-saak (supra) waarop die respondent begrypklikerwys sterk gesteun het. Daar het dit ook, soos in die onderhawige geval, gegaan oor die wisselwerking tussen die voorskrifte van voormelde artikel 20(4) en (5). In 'n weloorwoë en deurdagte uitspraak het die geleerde regter tot die slotsom gekom dat 'n verhoorhof wat kragtens artikel

20(4)(b) verlot tot appèl verleen nie die bevoegdheid

het om so 'n appellant ingevolge artikel 20(5)(b) te

gelas om vir die koste van appèl sekerheid te stel nie.

In so 'n geval sal die voorskrifte van reël 6(2) geld.

Ek stem met hierdie gevolgtrekking saam, kortweg, om die

volgende redes. Sub-paragrafe (a) en (b) van artikel

20(5) handel oor aanverwante sake. Hulle het beide be-

trekking op voorwaardes wat by die verlening van verlof

tot appèl, deur 'n bevoegde hof, voorgeskryf mag word.

Sub-artikel (a) verwys na sulke voorwaardes in die alge-

meen, insluitend 'n voorwaarde dat die appellant die

koste van die appèl moet betaal, en sub-artikel (b)

na 'n bevel tot sekerheidstelling vir die koste van appèl.

In hierdie samehang het ek min twyfel dat die sinsnede

"sodanige/

"sodanige verlof tot appèl in 'n siviele geding" (Engelse teks: "such leave to appeal ... in any civil proceedings"), in sub-paragraaf (b), na verlof tot appèl in 'n siviele geding verwys wat binne die trefwydte van sub-paragraaf (a) val d w s na dié geval waar verlof tot appèl in 'n siviele geding verleen word teen 'n uitspraak of bevel van 'n hof op appèl na hom gegee. Hierdie uitleg strook heeltemal met die bewoording van sub-paragraawe (a) en (b), en dit pas, na my mening, ook goed in by die skema van artikel 20 as 'n geheel beskou. (Vgl. Ex parte Barnes (1896) AC 146 op 150 en 153 en Aziz v Divisional Council, Cape and Another 1962(4) S A 719 (A) op 726 gelees met S v Yolelo 1981(1) S A 1002(A) op 1011 A - B).

Mnr/

Mnr van Rooyen het in sy betoog die klem veral laat val op die woorde "in 'n siviele geding" (Engelse teks: "in any civil proceedings") in sub-paragraaf (b). Hy het aangevoer dat die invoeging van hierdie woorde in sub-paragraaf (b), en die weglating daarvan in sub-paragraaf (a), daarop dui dat die wetgewer die voorskrifte van sub-paragraaf (b) op alle gevalle waar verlof tot appèl kragtens artikel 20(4) verleen is van toepassing wou maak. 'n Soortgelyke argument is in die Duncan-saak oorweeg en, na my oordeel, tereg verwerp (kyk bl 5 F-H). Ek stem saam met Van Dijkhorst R dat die betrokke woorde ingevoeg is ten einde die trefwydte van die woorde "sodanige verlof tot appèl" (Engelse

teks:/

teks: "such leave to appeal") in sub-paragraaf (b),

te beperk waar dit saam met sub-paragraaf (a), gelees word.

Dit beteken dan dat die voorskrifte van sub-paragraaf (b)

slegs geld waar verlof tot appèl verleen is teen 'n uit-

spraak of bevel van 'n hof wat op appèl na hom in 'n siviele

geding gegee is. Ek stem ook saam met gedagtegang in

die volgende passasie in die uitspraak (bl 6 C - F) wat

gegrond is op 'n vergelyking tussen die bepalings van

artikel 20(5)(a) en (b) en die ou artikels 21(2)(b)

en 21(4), wat hierbo aangehaal is:

"On the basis of the historical background set out above the following considerations are relevant. The only instance where leave was necessary under the old provisions had as a necessary

corollary/

corollary the right to impose conditions and require security (which is actually also a condition). The new Act retains the right to impose conditions in the case of appeals from appeals, but does not stipulate it in the case of appeals from Courts of first instance. Why would the Legislature grant a court which does not have the power to stipulate conditions upon granting leave to appeal the right to require security for costs? Why would the Legislature differentiate between Courts of appeal granting leave and Courts of first instance granting leave as far as the power to lay down conditions is concerned? In my view the inference is clearly that the Legislature merely intended to re-enact the old s 21(2)(b) and s 21(4) in the present s 20(5) (a) and (b). This is borne out by the relationship of the new two subsections to each other."

Om tot sover saam te vat. Na my oordeel het die verhoorhof nie

kragtens artikel 20(5)(b) die bevoegdheid gehad om sekerheidstelling

te/

te gelas nie. Gevolglik moes die appellant ingevolge reël 6(2) sekuriteit verskaf en dít het hy versuim om te doen.

Dit bring my dan by die aansoek om kondonasie. Dit is gemene saak dat die appellant nie sekuriteit verskaf het nie omdat hy gemeen het, verkeerdelik soos dit nou blyk, dat hy regtens nie verplig is om dit te doen nie. Dit blyk dat die appellant 'n regsmening tot dien effekte van sy twee advokate verkry het. In dié verband is daar ook navraag by die griffier van hierdie hof gedoen en ook hy het bevestig dat die appellant nie in die onderhawige omstandighede verplig is om sekuriteit te verskaf nie. Mnr Streicher het egter

aangevoer/

aangevoer dat enige twyfel wat vroeër mag bestaan het oor die uitleg van artikel 20(5)(b) in Junie 1985 reeds uit die weg geruim is deur die beslissing in die Duncan-saak en dat die appellant ten minste op daardie stadium moes besef het dat hy sekuriteit moet verskaf. Soos reeds aangetoon, is die korrektheid van hierdie beslissing namens die appellant betwis en die argument wat in dié verband aangevoer is, was seer sekerlik nie sonder enige meriete nie. Die saak is vir albei partye van groot belang en waar die meriete van die appèl nou reeds ten volle voor ons geargumenteer is, en ons tot die slotsom gekom het dat die appèl behoort te slaag, het ons besluit om die aansoek om kondonاسie toe te staan. Die

appellant/

appellant sal die koste wat in dié verband verkwis is,
moet betaal.

Ek kom vervolgens by die oorweging van
die meriete van die appèl as sodanig. Die appellant
appelleer teen die toekenning van die bedrag van R2 235 000
ingevolge artikel 12(1)(a)(i) van die Wet op grond daarvan
dat dit te laag is. Die basiese geskilpunt gaan dus oor
die vasstelling van die bedrag wat vir die onteiene grond
verkry sou geword het indien dit op die datum van onteiening
op die ope mark deur 'n gewillige verkoper aan 'n gewillige
koper verkoop was. Daar is in dié verband namens die
appellant betoog dat die verhoorregter met sy beoordeling
en evaluering van die getuienis mistastings begaan het,

dat/

dat hy homself in sekere opsigte wanvoorgelig het en
dat die bedrag van die vergoeding wat hy kragtens artikel
12(1)(a)(i) vasgestel het dientengevolge aansienlik laer
is as die markwaarde van Klipriviersoog op die datum van
onteiening. Ek kom later weer hierop terug.

Die getuienis in hierdie saak bestaan
uit die mondelinge getuienis van drie deskundige waar-
deerders - mnr Haacke en dr Gerke, wat namens die
appellant getuig het, en mnr Balme namens die respondent -
en dokumentêre getuienis wat o m ingesluit het kaarte
van die betrokke omgewing, en 'n aantal skriftelik ver-
slae wat gesamentlik deur verskeie deskundiges (bv
siviele ingenieurs, elektriese ingenieurs, dorpsbeplanners

en/

en waardeerders) namens die partye opgestel en voor die verhoor by die hof ingedien is as gevolg van 'n hofbevel kragtens artikel 15(4) van die Wet. Vir sover dit op hulle vakkundige terrein gelê het, het elkeen van hierdie groepe deskundiges in hulle gesamentlike verslae die tersaaklike feite wat nie in geskil was nie, en ook dié wat wel in geskil was, uiteengesit. Hierdie prosedure het ongetwyfeld die verhoor aansienlik verkort en die feitlike geskilpunte tot 'n minimum gereduseer. Aan die einde van die verhoor het die dispuut in hoofsaak gegaan oor die evaluering van hierdie feitlike gegewens en die uitwerking wat dit ten tyde van die ont-eiening op die markwaarde van Klipriviersoog sou gehad het/

het.

Daar is geen dispuut oor hoe 'n hof die vraag in verband met die vasstelling van die markwaarde van die onteiene grond moet benader nie. Ek volstaan. dus met 'n verwysing na die volgende gewysdes oor hierdie aangeleentheid. In Bestuursraad van Sebokeng v M & K Trust en Finansiële Maatskappy (Edms) Bpk 1973(3) S A 376A het Botha AR met verwysing na artikel 8(1)(a)(i) van Wet 55 van 1965 (die voorganger van artikel 12(1)(a)(i)) op bl 384 E - H dit so gestel:

"Die bedrag van die vergoeding wat in art. 8(1)(a)(i) beoog word, is 'n bedrag gelykstaande aan die redelike en billike markwaarde van die onteiene grond op die datum van onteiening. (Vgl. Pietermaritz-

burg/

burg Corporation v South African Breweries, Ltd., 1911 A.D. 501 op bl. 515). Die oogmerk van die Wet is dieselfde as dié van die gemene reg, nl., dat die ekwivalent in waarde aan die onteiene toegeken moet word om die plek in te neem van die grond wat hom ontnem is. (Estate Marks v Pretoria City Council, 1969(3) S.A. 227(A.D.) op b.242-3).

Die gewillige verkoper en die gewillige koper waarna in art. 8(1)(a)(i) verwys word in verband met die bepaling van die billike markwaarde, is nie die onteiene en die onteienaar nie, maar 'n denkbeeldige gewillige verkoper en 'n denkbeeldige gewillige koper wat met mekaar op gelyke voet onderhandel, en wat albei ten volle ingelig is oor die op die datum van onteiening bestaande voor- en nadele en potensialiteite van die grond en oor alles wat dit affekteer. (Minister of Water Affairs v Mostert and Others, 1966 (4) S.A. 690 (A.D.) op bl. 722, 726, 727). Om die billike markwaarde van die onteiene grond te bepaal is dit dus in die eerste plek nodig om vas

te/

te stel wat die potensialiteite van die onte-
eiende grond op die datum van onteiening
was, nie as gerealiseerde werklikhede nie
maar as redelike moontlikhede."

En by die bepaling van die markwaarde is dit die plig
van die waardeerder:

"to take into consideration every intrinsic
quality and every inherent circumstance which
tends to push the value up or down, just
because it is relevant to the valuation and
ought therefore to be cast into the scales
of the balance before he looks to see the
relevant figure on the dial at which the
pointer finally rests."

(Kyk Cripps, Compulsory Acquisition of Land 11de uitgawe
ed par 4 - 185, met goedkeuring aangehaal in Minister of
Agriculture v Davey 1981(3) S A 877 (A) 901 A - B).

Klipriviersoog/

Klipriviersoog is aan die suid-westelike kant van Johannesburg geleë, ongeveer 20 km, soos die kraai vlieg, vanaf die middestad. Met die pad langs is die afstand ongeveer 30 km. Dit lê net noord van die Morokaverbypad, tussen die Indiërbuurt, Lenasia en sy uitbreidings, in die suide, die Swartbuurt, Soweto, in die noorde, en die Kleurlingbuurt, Eldorado Park en Klipspruit met hulle uitbreidings, in die ooste. Ten tyde van die onteiening was Klipriviersoog vir landbou-doeleindes gesoneer. Dit was vroeër gesoneer vir nywerheidsgebruik maar die nywerheidsregte is in Maart 1980 aan Rand Mine Properties vir R440 000,00 verkoop. Die vraag of en, indien wel, onder welke omstandighede

die/

die grond weer vir nywerheidsdoeleindes aangewend sou kon word, was 'n geskilpunt by die verhoor.

Op die datum van onteiening was Klipriviersoog reeds deur 'n firma Haacke, Scher en Aab as dorpsgebied opgemeet en uitgelê. Die Landmeter-Generaal het die algemene plan in Maart 1977 goedgekeur en die Administrateur het ook alreeds sy voorwaardelike goedkeuring vir die stigting van die dorp gegee. Daar is voorsiening gemaak vir 108 erwe met 'n totale oppervlakte van 348 911 m² wat soos volg saamgestel is: (a) 105 erwe, met 'n totale oppervlakte van 328 241 m², wat vir sogenaamde kommersiële gebruik gesoneer sou word; (b) 1 sake erf met 'n oppervlakte van 1 000 m²; (c) 1 spesiale

erf,/

erf, met 'n oppervlakte van 15 670 m², wat vir ont-eiening deur die Suid-Afrikaanse Vervoerdienste gereserveer is; en (d) 1 ontspanningserf met 'n oppervlakte van 4 000 m². Die netto verkoopbare oppervlakte van die dorpsgebied was dus 344 911 m². Die dorpsgebied kon geproklameer word sodra die gebruikelike stigtingsvoorwaardes nagekom is en dit kon, ter keuse van die dorpseienaar, in twee, of selfs drie, sones geproklameer word. Die partye het nie die koste om proklamasie te verkry as 'n enigsins wesentlike faktor beskou nie. Die enigste stappe wat destyds nog gedoen moes word voordat die dorpseienaar met die verkoop van erwe kon begin was (a) die aangaan van ooreenkomste

met/

met die plaaslike owerheid, die Stadsraad van Johannesburg, met betrekking tot die verskaffing van dienste (naamlik: paaie, stormwaterdreinerings, water- en rioolretikulasie, en die voorsiening en retikulasie van elektrisiteit) en (b) die uitreiking van waarborge aan die plaaslike owerheid om die beraamde koste van die verskaffing van die dienste te verseker.

Ek keer weer terug na die getuienis oor die ligging en sonering van Klipriviersoog. Dit is 'n betreklike smal strook grond wat oor 'n afstand van ongeveer 2 km langs die Morokaverbypad lê. Die topografie is gelyk en daar is hoegenaamd geen probleme met swelklei nie. Die dorpsgebied sou toegang tot die Morokaverbypad hê via

n/

h padwisselaar ongeveer 500 m vanaf die kruising van die verbypad en die K43-roete. Klipriviersoog is kragtens die Wet op Groepsgebiede, 36 van 1956 binne h beheerde gebied geleë. Dit beteken dat erwe in die dorpsgebied aan Indiërs of Kleurlinge verkoop sou kon word onderhewig aan die uitreiking van permitte ingevolge artikel 21 van laasgenoemde Wet. Daar sou blykbaar geen probleme gewees het om sulke permitte te verkry nie. Daar is h direkte verbinding tussen Klipriviersoog en Lenasia deur middel van h teerpad wat lei na die Indiër- en Kleurlingbegrafplaas wat onmiddellik noord van Klipriviersoog geleë is. Die afstand tussen Klipriviersoog en Lenasia is ongeveer 1,8 km. Die afstand vanaf

Klipriviersoog/

Klipriviersoog na Eldorado Park is ongeveer 2,6 km,
 en na Klipspruit ongeveer 0,5 km. En vanaf Klipriviers-
 oog tot by die ingang van Soweto via die Morokaverbypad
 en die ou Potchefstroompad, of via die gebied wat as
 Race Course bekend is, is die afstand ongeveer 4,2 km.

Soos reeds vermeld, sou 105 van die
 108 erwe in die voorgestelde dorpsgebied vir kommersiële
 gebruik gesoneer word. Die getuies Haacke en Gerke het
 by die verhoor verduidelik wat die draagwydte van die
 begrip "kommersiële gebruik" is en hoe dit van die sogee-
 naamde "nywerheidsgebruik" verskil. Die verhoorhof het
 hulle getuienis op dié punt aanvaar. 'n Perseel wat vir
 kommersiële gebruik gesoneer is, mag aangewend word vir 'n

hele/

hele verskeidenheid doeleindes wat, in breë trekke,
 in die volgende kategorieë ingedeel kan word (die
 gemiddelde grootte wat vereis word vir persele wat
 vir die verskillende doeleindes aangewend word, word
 tussen hakies aangegee): (a) distribusie-depots van-
 waar vervaardigers hulle vervaardigde goedere na die handel
 kan versprei (20 000 m²); (b) grootmaat pakhuise vir ver-
 vaardigers waar grondstowwe, ru-materiale en komponente,
 benodig vir die vervaardiging van goedere, opgeberg word
 (9 500 m²) - hierdie tipe gebruik is nie in die onder-
 hawige geval ter sake nie; (c) grootmaat pakhuise vir
 opberging van handelsvoorrade deur lede van die klein-
 handelbedryf bv afdelingswinkels of kettingwinkels

(20 000 m²);/.....

(20 000 m²); (d) grootmaat pakhuise waar handelsvoor-

rade van groothandelaars en spesialiste handelaars -

wat met kleinhandelaars sake doen - geberg word (20 000 m²);

(e) opslagplekke vir kontrakteurs en versieningsdienste

bv persele wat gebruik word as boustofwerwe, houtwerwe

met hout sny- en lasfasiliteite, loodgieterswerwe waar

ook sny- en paswerk gedoen word, skrotwerwe of steen-

kooldepots, asook persele wat as bergplek gebruik word

vir toerusting of voertuie (motors, vragmotors of busse)

wat uitverhuur word - selfs laboratoriums sou hieronder

val (10 000 m²); (e) spesiale pakhuise vir algemene opberg-

ing, bv pakhuise vir meubelvervoerders (6 500 m²). Die

begrip nywerheidsgebruik het 'n baie meer omvangryke

strekking/

strekking as kommersiële gebruik, dit sluit selfs
laasgenoemde in. Dit bevat ook alle bedrywe wat deur
die Wet op Fabriek, Masjinerie en Bouwerk 22 van
1941 beheer word. Daarby kom nog dat in die Johannes-
burgse Munisipale gebied, waaronder Klipriviersoog val,
nywerheidserwe almal volle besigheidsregte het. Ten
tyde van die onteiening het kommersiële gebruik hoof-
saaklik voorgekom op erwe wat vir nywerheidsdoeleindes
gesoneer is, behalwe natuurlik in dié dorpsgebiede
waar daar wel vir kommersiële gebruik voorsiening ge-
maak is. Al die erwe in die nabygeleë gebiede,
Nancefield Nywerheidsgebied, Devland, Aeroton en
Stormill wat vir kommersiële gebruik aangewend is,

het/

het inderdaad 'n nywerheidsonering gehad. In Stormill

uitbreiding 2 en Aeroton uitbreiding 2 was daar wel

erwe wat spesifiek vir kommersiële gebruik gesoneer

is. Kommersiële gebruik en nywerheidsgebruik oor-

vleuel soms soos bv in die geval van 'n houtwerf

waar planke gesaag, aanmekaar gelas, of vasgelym word.

Dan is daar ook gevalle waar nywerheidsregte verleen

word aan kommersiële erwe vir die vestiging van so-

genaamde plekgebonde nywerhede, soos bv bakkerye,

paneelkloppers, bandversolers en droogskoonmakers.

Ten aansien van plekgebonde nywerheidsgebruik is her-

sonering van die betrokke kommersiële erf nodig, in

die geval van ansillêre nywerheidsgebruik is slegs

toestemming/

toestemming daartoe nodig. Ek kom later by die vraag of hierdie faktore enige invloed op die waarde van die onteiene grond gehad het, al dan nie. Hiermee is die bespreking oor die ligging en sonering van Klipriviersoog afgehandel.

Gesien die gevorderde stadium wat die dorpstigting op Klipriviersoog bereik het, was die waardeerders dit eens dat die onteiene grond nie sonder meer as 'n stuk ru grond met 'n potensiaal vir dorpstigting gewaardeer moet word nie, maar dat dit gewaardeer moet word as grond ten opsigte waarvan die dorpstigtingsproses reeds sy finale fase bereik het. Die feit dat Klipriviersoog op hierdie basis gewaardeer

moes/

moes word, het baie probleme geskep en die verhoorhof met 'n moeilike taak gekonfronteer. Die denkbeeldige gewillige verkoper sou waarskynlik 'n dorpsdigter gewees het, en die denkbeeldige gewillige verkoper iemand wat belang gestel het in 'n dorpsgebied ten opsigte waarvan die dorpsstigtingsproses feitlik afgehandel was. So 'n persoon sou vermoedelik ook 'n dorpsdigter of -ontwikkelaar gewees het. Vanuit hulle oogpunt beskou, sou die totale oppervlakte van die onteierende grond (59 162 ha) van minder belang gewees het as die totale oppervlakte van die verkoopbare erwe (34 4911 ha). Daar was geen vergelykbare verkope wat lig op die markwaarde van die dorpsstigtings-

proposisie/

proposisie as sodanig kon werp nie. Dit was der-
 halwe gemene saak dat een of ander residuele metode
 van waardering aangewend sou moes word ten einde die
 markwaarde van die onteierende grond te bepaal. Dit
 het meegebring dat die verhoorhof moes kennis neem van
 al die faktore wat 'n ingeligte verkoper en koper van
 die onderhawige dorpstigtingsprojek (albei waarskynlik
 dorpstigters of -ontwikkelaars) in ag sou geneem het.
 Dit het o m ingesluit die feit dat die erwe vir kom-
 mersiële gebruik gesoneer sou word en hoe dit die
 gebruik van die erwe sou raak; die lokaliteits-
 en oppervlaktevereistes vir die verskeidenheid kom-
 mersiële gebruike wat toelaatbaar sou wees; die

identifisering/

identifisering van die marksgebied en die behoefte daarin vir kommersiële erwe; die omvang van die aanbod van kompeterende erwe en die relatiewe aantreklikheid van sulke erwe met inagneming van veral prys en ligging; die algemene ekonomiese toestand en, in die besonder, die marktoestand en toekomsverwagtinge ten opsigte van kommersiële erwe; en die waarskynlike erfpryse, inkomstes en uitgawes, tydsfaktore, risiko- en winsfaktore, en 'n gepaste ondernemersloon.

Dit is geleë om nou na die vakkundige kennis en ervaring van die drie waardeerders Haacke, Gerke en Balme te verwys. Haacke is 'n landmeter, 'n dorpsbeplanner, 'n waardeerder en 'n dorpsontwikkelaar

in/

in eie reg. Hy was van tyd tot tyd, in meerdere of mindere mate, betrokke by die stigting en ontwikkeling van ongeveer 250 dorpsgebiede. So was hy bv destyds die senior vennoot in die firma wat Klipriviersoog as dorpsgebied opgemeet en uitgelê het. Hy was in 'n paar gevalle ook, in eie hoedanigheid, die dorpsontwikkelaar. Op grond van sy eie kennis en ervaring is Haacke dus vertrouwd met al die fasette van dorpsontwikkeling, insluitend die gebruiksregte van grond. Hy beskik ook oor 'n deeglike kennis van toestande en omstandighede in Soweto en omstreke. Reeds vir etlike jare voor die onderhawige onteiening het Haacke hom veral toegelê op die eiendomswaardering en die evaluering

van/

van die ekonomiese lewensvatbaarheid van dorpsontwikkelingsprojekte. En in hierdie hoedanigheid het hy o m as konsultant opgetree vir verskeie finansiële instellings, mynmaatskappye, staatsdepartemente en ander openbare instellings. Gerke se deskundige kennis en ervaring stem in baie opsigte ooreen met dié van Haacke. Gerke is ook 'n landmeter, 'n dorpsbeplanner, 'n waardeerder en 'n dorpsontwikkelaar in sy eie reg. Hy praktiseer al vir baie jare lank as dorpsbeplanner en landmeter in Johannesburg en hy het ook 'n takkantoor in Kaapstad. Namens kliënte is hy by ongeveer 300 dorpsgebiede betrokke. Afgesien van die ontwerp van dorpsgebiede is sy hoof-funksie, in sy praktyk as dorpsbeplanner, om kliënte te adviseer/

adviseer in verband met die aankoop van grond vir dorpsontwikkeling. Hy en sy vennoot het ook in opdrag van die stadsingenieur van Johannesburg 'n omvattende opname gemaak van industriële en kommersiële gebruike van grond in die munisipale gebied van Johannesburg en gedeeltes van die Oos- en Wesrand. Die ondersoek ten aansien van kommersiële gebruike is in 1970 voltooi en dié ten aansien van industriële gebruike in 1974. Die verslag van hierdie ondersoek word blykbaar nog steeds as die standaardwerk oor kommersiële en industriële gebruike in die betrokke gebied beskou. Gerke het ook persoonlik, deur middel van maatskappye of vennootskappe, in sowat 50 dorpsontwikkelings-projekte belê. In elkeen van hierdie gevalle/

gevalle was hy direk betrokke (a) by die besluit om die projek te onderneem, (b) by die ontwerp van die dorpsgebied en (c) by die vasstelling van die pryse van die erwe in die dorpsgebied. Gerke is ook 'n ervare waardeerder. Om saam te vat. Gerke kon dus, net soos Haacke, op grond van sy eie kennis en ervaring getuig oor al die verskillende aspekte van dorpsontwikkeling en die feitlike gegewens wat in ag geneem moes word by die vasstelling van die markwaarde van die onteiene grond.

En dan is daar nog die getuie Balme. Hy is die voorsitter en besturende direkteur van 'n privaatmaatskappy wat spesialiseer in die verkoop en waardering van nywerheids- en kommersiële eiendom. Ten tyde van

die/

die verhoor was hy reeds vir ongeveer 45 jaar aktief
gemoeid met die verkoop en waardering van eiendom in
Johannesburg en omstreke. Hy tree ook op as eiendoms-
konsultant vir 'n hele aantal instansies soos bv die
Randse Waterraad, die Stadsraad van Johannesburg, sekere
finansiële instellings en mynmaatskappye en sekere
staatsdepartemente. Balme het egter nie, soos Haacke
en Gerke, enige eie kennis of ervaring van dorpsbe-
planning of van dorpsontwikkelings-projekte nie. Die
verhoorregter het bevind dat Haacke, Gerke en Balme
bekwame en ervare waardeerders is en dat hulle oor
die nodige kwalifikasies beskik om met gesag oor
die waardasie van grond te getuig. Soos ek later

sal/

sal aantoon, het die verhoorregter egter ten aansien van 'n hele aantal wesentlike geskilpunte Balme se mening bo dié van Haacke en Gerke verkies. Mnr van Rooyen het betoog dat die verhoorregter in dié opsig met sy evaluering van die getuienis misgetas het.

Ek kom vervolgens by die getuienis in verband met die faktore wat in ag geneem moet word by die vasstelling van die markwaarde van die onteiene grond d w s van 'n dorpsgebied in wording. Die eerste, en sekerlik ook die belangrikste, faktor wat by die be-raming van die markwaarde van die voorgestelde dorpsgebied in ag geneem moet word, is die prys waarteen die erwe in die dorpsgebied waarskynlik verkoop sou word.

Hieroor/

Hieroor was daar heelwat meningsverskil. Haacke het die prys op R28 per m² gestel, Gerke op R29 per m² en Balme op R20 per m². Die verhoorregter het sy berekening gebaseer op 'n prys van R21 per m². Mnr van Rooyen het be- toog dat dit heeltemal te laag is en dat die hof 'n prys van minstens R25 per m² as uitgangspunt moes geneem het. Die waardeerders en ook die verhoorregter het die waarskynlike insetprys van die erwe bepaal met verwysing na transaksies in verband met die verkoop van erwe in nabygeleë dorpsgebiede omdat daar eintlik geen ander metode was wat aangewend kon word nie. Soos later sal blyk, is hierdie transaksies nouliks vergelykbaar tensy heelwat aanpassings gedoen word. En in dié verband het Haacke

en/

en Gerke, met hulle kennis en ervaring van dorpsbeplanning en -ontwikkeling, bepaald 'n voorsprong bo Balme gehad.

Na my oordeel het die verhoorregter met sy evaluering van die getuienis oor die waarskynlike insetpryse nie genoegsaam hiermee rekening gehou nie.

Om te bepaal wat die insetpryse van die erwe in die dorpsgebied waarskynlik sou gewees het, is allereers nodig om vas te stel wat die sonering van grond vir kommersiële gebruik ingevolge die Johannesburgse dorpsbeplanningskema presies behels. Haacke en Gerke het breedvoerig hieroor getuig. Balme het in sy hoofgetuienis feitlik niks daaroor gesê nie. Haacke het aan die hand van talle voorbeelde verduidelik dat kommersiële

gebruik,/

gebruik, in die breë, 'n skakelingsfunksie tussen die vervaardigingsbedryf en die kleinhandel vervul. Dit omvat veral die verkryging en opberging van 'n verskeidenheid goedere asook die verpakking, voorverkoopsbediening, onderhoud en verspreiding daarvan aan die kleinhandel. Dit is egter nie net op die kleinhandelduitlaatpunte aangewys nie. Dit sluit 'n heelwat wyer reeks gebruike in soos bv laboratoriums, gereedskapshuur, verpakking van produkte, voertuigparke, hout-en-steenkooldepots, skrotwerwe, berging van bygeriewe en terugwerking vanaf die verbruiker na die vervaardiger (sak- en bottelwerwe). Dit is ook moontlik, soos reeds hierbo verduidelik, om ansillêre nywerheidsgebruike en plekgebonde nywerhede

op/

op kommersiële erwe te bedryf. Haacke en Gerke was van mening dat Klipriviersoog uitstekend geleë is om in die kommersiële behoeftes van die suidelike en suid-westelike sektor van Soweto, Lenasia en Eldorado Park te voorsien. Hulle het verduidelik dat dit uiters belangrik is dat 'n kommersiële erf so na as moontlik aan sy markgebied geleë moet wees. Een van die voor die hand liggende redes hiervoor is dat grootmaatvervoer heelwat goedkoper is as kleinmaatvervoer. Hierdie faktor is veral vir die Sowetomark 'n wesentlike voordeel omdat daar ongeveer 2 000 kleinhandelsake is met 'n gemiddelde vloeroppervlakte van slegs 50 m² tot 60 m² per winkel. Hierdie winkeliers beskik nie eintlik oor enige bergruimte nie en hulle winkelvoorrade/.....

voorrade moet gevolglik voortdurend vanaf die groot-
handelaars aangevul word. Ek het reeds aangetoon hoe
naby Klipriviersoog aan Soweto, Lenasia en Eldorado Park
geleë is en hoe toeganklik dit vanaf hierdie dorpsgebiede
is. Ook vanuit die verskaffer se standpunt beskou, is die
toegangspaaie na Klipriviersoog uitstekend. Klipriviers-
oog sou ook sogenaamde "agglomerasie voordele" kon aanbied,
d i voordele wat spruit uit die konsentrasie van 'n hele
aantal bedrywe in een kommersiële dorpsgebied sodat tyd
en vervoerkoste bespaar word: bv vir 'n kleinhandelaar wat
self sy aankope doen, sou dit die voordeel bied dat hy
met een rit by al sy verskaffers kon aandoen om sy voor-
rade te bekom. 'n Verdere voordeel is die advertensie-
waarde van die dorpsgebied. Aangesien dit vir ongeveer

2 km langs die Morokaverbypad strek, sou baie van die persele uitstekend geleë wees vir advertensiedoeleindes, n faktor waaraan sekere bedrywe, bv groothandelsake, blykbaar besondere waarde heg. Soos reeds hierbo aange- toon moet kommersiële erwe uiteraard redelik groot wees - die vereiste groottes wissel van 6 500 m² tot 20 000 m² - en ook in hierdie behoefte sou Klipriviersoog voorsien.

Ek kom vervolgens by Balme se getuienis oor die geskiktheid van Klipriviersoog vir kommersiële gebruik.

Dit is, om die minste te sê, onbevredigend. In sy aanvanklike waardasieverslag het hy met verwysing na Klipriviersoog gesê "This land is well placed for commercial development". Maar later, by die samesprekings

tussen/.....

tussen die waardeerders, was sy standpunt "The property is badly situated for commercial development". En by die verhoor was sy beswaar dat Klipriviersoog te ver vanaf die middestad van Johannesburg geleë is. Hy het gemeen dat kommersiële erwe verkieslik so naby as moontlik aan die Suid-Afrikaanse Vervoerdienste se hoofgoedereloods te Kazerne en die behoueringsdepot by City Deep geleë moet wees. Met sy kruisondervraging het hy egter weer teruggekrabbel en toegegee dat Klipriviersoog inderdaad goed geleë is vir die kommersiële bediening van die om- liggende gebiede. Balme was klaarblyklik nie behoorlik ingelig oor presies wat kommersiële gebruik behels of watter funksie dit vervul nie.

Die/

Die insetpryse van die erwe in Klip-
riviersoog sou ook beïnvloed gewees het deur die beoogde
markgebied se behoefte aan kommersiële bediening. Haacke
en Gerke het die suidelike en suidwestelike sektor van
Soweto, Lenasia en Eldorado Park beskou as die hoofmark-
gebied van kommersiële gebruikers wat hulle in Klipriviers-
oog sou vestig. Ek moet miskien hier net daarop wys,
omdat die verhoorregter dit blykbaar nie so ingesien het nie,
dat Haacke dit baie duidelik gestel het dat hy nie Klipriviers-
oog beskou as die enigste dorpsgebied wat in die kommersiële
behoefte van Soweto sou kon voorsien nie. Ek kom later
hierop terug. Haacke het in besonderhede ingegaan op die
potensiaal van Soweto, Lenasia en Eldorado Park as

markgebied/

markgebied vir kommersiële bediening. Gerke het Haacke se getuienis, in breë trekke, bevestig. Dit kan soos volg saamgevat word. Soweto is 'n groot, uitgebreide stedelike kompleks wat tot in 1976 nie oor die basiese fasiliteite van 'n volwaardige stad beskik het nie. In 1982 was die bevolking van Soweto ongeveer 1,2 miljoen en die verwagting was dat dit teen die jaar 2000 die 2 miljoen kerf sou oortref. Die uitbreiding was na die suidweste, in die rigting van die Protea-dorpsgebied wat, in 'n reguit lyn, sowat 300 - 400 m ten weste van Klipriviersoog geleë is. Reeds in 1979 was die koopkrag van die inwoners van Soweto vir gewone verbruikersgoedere ongeveer R450 miljoen per jaar en dit was

besig/

besig om teen 'n tempo van ongeveer 17 persent (of R60 miljoen) per jaar te groei. Tot en met 1976 was die groei van die handelsektor in Soweto vanweë allerlei beperkings gestrem en was die koopkrag van sy inwoners hoofsaaklik op die middestad van Johannesburg gerig. Die kleinhandelsake was nie kompetierend nie. Handelaars was beperk tot die verkoop van slegs 23 soorte produkte en die grootte van die vloeroppervlakte van die winkeltjies was beperk, soos reeds vermeld, tot ongeveer 50 m² na 60 m² per eenheid. Gevolglik was daar nie voldoende berg-ruimte nie. En omdat daar geen kommersiële fasiliteite in Soweto was nie, moes die handelaars feitlik daagliks na groothandelaars, dikwels ver buite Soweto, reis

om/

om hulle voorrade te verkry. Dit het die pryse opgestoot met die gevolg dat goedere in Soweto tot 40% duurder as in Johannesburg self was. In 1976 was daar 'n volslae ommekeer in die staatsbeleid teenoor Soweto. Doelbewuste pogings sou voortaan van owerheidsweë en van die kant van die privaatsektor aangewend word om Soweto in 'n volwaardige stad te omskep. In 1976 is 'n huiseienaarskema ingestel en inwoners het begin om hulle eie huise aan te skaf. In 1977 is al die bepalings wat die handel in Soweto vir soveel jare gestrem het, opgehef. En in 1978 is 'n 99 jaar huurpagstelsel deur wetgewing ingestel. Bougenootskaplenings het nou beskikbaar geword en werkgewers het begin om werknemers te help om hulle eie huise

te/

te bekom. Die inwoners van Soweto het gevolglik begin belangstel in die verbetering van hulle huise. Gedurende die eerste paar maande van 1982 is 2 465 bouplanne vir die opgradering van huise goedgekeur. En teen die einde van Maart 1983 was 16 400 wooneenhede ingevolge die huiseienaarskema reeds verkoop. Dit was alreeds in 1982 voorsienbaar. Die verwagting was toe dat die meerderheid van die 105 000 wonings in Soweto binne 3 tot 4 jaar verkoop sou word. Hierdie nuwe belangstelling van die inwoners van Soweto in die aankoop en verbetering van hulle huise het 'n geweldige mark vir die basiese boumateriale soos hout, stene, sement, plafonne ens geskep. Die owerhede het ook in Maart 1979 'n skema vir die elektrifisering van/

van Soweto aanvaar. Die elektrifisering van 80 000 huise van meet af aan, en die opgradering van die elektriese voorsiening van 24 000 huise, was in April 1982 reeds in volle swang en daar is verwag dat die hele projek teen 1985 voltooi sou wees. Dit sou die lewenspatroon van die inwoners van Soweto radikaal verander. By hulle voorverhoor-samesprekings het die dorpsbeplanners dan ook saamgestem dat die "electrification of Soweto has created and is increasingly creating a large market for electrical appliances." In 1982 was daar reeds, volgens Haacke, toenemende agitasie onder die Swartmense om hulle koopkrag in Soweto te hou. Vanweë die beleidsverandering van die owerhede was daar ook

geweldige/

geweldige druk vir nuwe winkelsentrums. Daar was in 1982 ongeveer 2 000 kleinhandelsake en ongeveer 1 600 ongelisensiëerde bedrywe, in die sogenaamde "informele sektor", wat gewissel het vanaf smouse tot handelaars in gewone gebruiksgoedere. Daar was in April 1982 reeds 'n begin gemaak met 'n stadsentrum vir Soweto waar 'n R30 miljoen-projek deur 'n bekende kettingwinkelgroep opgerig sou word. Volgens hulle gesamentlike verslag was die dorpsbeplanners dit ook met mekaar eens dat "at least 8 regional shopping centres were already required for Soweto in 1982." Haacke het ook verwys na die geval van die Western Regional Centre wat in 1979 'n winkelsentrum met winkelruimte van 50 000 m² wou oprig. Honderde aansoeke/

aansoeke om winkelruimte is van Swart handelaars ontvang en daar sou geen probleme gewees het om die 50 000 m² te verhuur nie. Ongelukkig het die projek skipbreuk gely omdat die terrein in 1979 vir behuisingsdoeleindes ont-eien is. Om nou Haacke se getuienis oor die toestand in Soweto saam te vat. Dit was vanaf 1976 die uitgesproke doel van alle belanghebbendes dat Soweto so gou as moontlik tot 'n volwaardige stad sou ontwikkel. Soweto het gevolglik 'n enorme onmiddellike potensiaal gehad vir groot uitbreiding in die kleinhandel, in boubedrywigheide, in die verskaffing van huishoudelike toebehorens, en soos hy dit gestel het "dit was in 1982 aan ingeligte persone ten volle bekend." Haacke se feitlike gegewens

omtrent/

omtrent Soweto is nie met sy kruisondervraging betwis
 nie. Dit is ook veelseggend dat Balme geen ondersoek
 hoegenaamd na die omstandighede in, en die behoeftes
 van, Soweto ingestel het nie. Met sy kruisondervraging
 het hy, na aanleiding van die gegewens wat Haacke ver-
 strek het, toegegee dat Soweto klaarblyklik 'n gebied
 met 'n groot potensiaal is.

Ek kom vervolgens by Lenasia en Eldorado
 Park as markgebied vir kommersiële erwe in Klipriviersoog.
 In 1982 het Lenasia ongeveer 70 000 inwoners gehad en
 Eldorado Park ongeveer 60 000. Haacke en Gerke was
 van mening dat die Indiërsakemanne van Lenasia om ver-
 skeie redes gretig sou gewees het om erwe in Klipriviersoog

te/

te bekom. Daar was 'n "grondhonger" onder die Indiërs en hulle was selfs bereid om 'n premie te betaal net om grond te bekom. Hulle het bv in kompeterende gebiede soos Nancefield en Devland grond gekoop. En hulle sou geen probleme ondervind het om permitte vir die aankoop van kommersiële erwe in Klipriviersoog te verkry nie. Dan was daar ook in Lenasia self 'n groot behoefte aan kommersiële bediening. Dit is gemene saak dat die kommersiële fasiliteite in Lenasia, soos ook in Eldorado Park, baie beperk was. Die winkels was betreklik klein en hulle het nie werklik oor enige bergruimte beskik nie. 'n Ander belangrike faktor, volgens Haacke en Gerke, is dat die Indiër tradisioneel met die Swartmense handel dryf en dat hy ook veral in die groothandel belang

stel./

stel. Indiërsakemanne sou dus gretig gewees het om van die geleentheid gebruik te maak om kommersiële fasiliteite in Klipriviersoog te skep met die oog op die bediening van Soweto. Wat Eldorado Park betref, was daar ook 'n wesentlike behoefte aan kommersiële bediening. Daar was geen erwe wat vir kommersiële gebruik gesoneer was nie. Haacke het egter toegegee dat, vergeleke met Lenasia, die kleinhandel in Eldorado Park onderontwikkel was. Balme het nie in sy hoofgetuienis pertinent verwys na die kommersiële behoeftes van Lenasia en Eldorado Park nie. Hy het dit waarskynlik nie eers oorweeg nie omdat hy van die standpunt uitgegaan het, soos ek reeds aangetoon het, dat kommersiële erwe liefsoos naas moontlik aan die middestad van Johannesburg, Kazerne

en/

en City Deep geleë moet wees. Met sy kruisondervraging het hy egter toegegee, net soos in die geval van Soweto, dat Klipriviersoog uitstekend geleë is om in die kommersiële behoeftes van voormelde dorpsgebiede te voorsien.

Die aanvraag na, en die insetpryse van, kommersiële erwe in Klipriviersoog sou, sonder twyfel, ook beïnvloed gewees het deur die omvang van die aanbod en die pryse van soortgelyke erwe wat ten aansien van die beoogde markgebied (d i die suidelike en suidwestelike sektor van Soweto, Lenasia en Eldorado Park) as mededingend beskou kon gewees het. Met die oog hierop is dit nodig om vas te stel wat die omvang van die aanbod van sulke erwe was, wat hulle pryse was, en hoe hulle met die

erwe/

erwe in Klipriviersoog vergelyk het wat grootte,
 ligging, gebruiksregte ens betref. Ek verwys kortliks
 na die betrokke gebiede. En in dié verband wys ek net
 weer daarop dat nywerheidserwe o m vir kommersiële gebruik
 aangewend kan word.

NANCEFIELD

Nancefield is 'n baie ou nywerheidsdorp.

Dit is ten suide van Eldorado Park geleë. Die verhoor-
 regter het soos volg na hierdie gebied verwys: "... Dit
 word opgemerk dat daar 'n aantal oop persele is. Dit word
 ook opgemerk dat daar 'n aantal persele is wat vir kommersiële
 gebruik aangewend word. Die nywerheidsgebied skep nie so
 'n goeie indruk as Devland-nywerheidsgebied nie omdat die
 geboue/

geboue oor die algemeen heelwat ouer is en sommige in 'n verwaarloosde toestand." Haacke het daarop gewys dat die grootte van die erwe, oor die algemeen, gewissel het van 2 043 m² tot 4 045 m² per erf en dat die erwe wat nog onontwikkel en beskikbaar was geïsoleerd van mekaar geleë was. Hierdie erwe was dus, volgens Haacke, nie geskik vir kommersiële gebruik nie omdat hulle te klein was en konsolidasie nie moontlik was nie omdat hulle weg van mekaar geleë was. Op hierdie punt is Haacke se getuienis nie deur die respondent betwis nie en die verhoorregter het dit ook nie verwerp nie. Desnietemin het die verhoorregter Nancefield as 'n mededingende gebied beskou en dit as enigste verwysingspunt gebruik vir

die/

die vasstelling van pryse in Klipriviersoog. Haacke het ook daarop gewys dat die advertensiewaarde en agglomerasievoordele van Klipriviersoog heelwat beter was as dié van Nancefield. Die verhoorregter het dit aanvaar. Klipriviersoog is ook baie nader geleë aan, en meer toeganklik vanaf, die suidelike sektor van Soweto en Lenasia as Nancefield. Alhoewel daar heelwat oop erwe in Nancefield was, was daar in 1982, volgens Gerke, slegs 7 erwe in die mark beskikbaar. In April 1982 was die erfpryse R25 per m². Dit blyk dat die erfpryse gestyg het vanaf R15 per m² in Oktober 1980 tot R25 per m² in April 1982; tot R32 per m² in September 1982, en tot R37 in Augustus 1983.

Bälme/

Balme het, ietwat teësinning, met sy

kruisondervraging toegegee dat die ingeligte koper

wat die beoogde markgebied wou bedien Klipriviersoog bo

Nancefield sou verkies. Ek verwys in dié verband na die

volgende passasie in sy getuienis:

"So therefore the contention is this,
that one would rather buy a commercial
erf or erven in order to get your proper
size, in Klipriviersoog than an industrial
erf in Nancefield. -- It depends on the
buyer. For some that may be the case,
for some buyers, yes.

There are all these advantages above
Nancefield which would make it logical
that the buyer would rather buy in
Klipriviersoog than in Nancefield. Do
you not agree? -- Well, it depends
what market he wants to serve. If he
wants to serve Soweto or Lenasia, yes,
but not Eldorado Park.

But/

But if he wants to get the advantage of the station and the advertising and being right in the middle between Soweto, Lenasia and Eldorado Park, he would rather buy in Klipriviersoog than in Nancefield. -- Yes, I agree.

DEVLAND EN SY UITBREIDINGS

Die erwe in Devland is vir nywerheidsgebruik gesoneer. Die eerste verkope van erwe vind reeds in 1974 plaas. In April 1982 was daar nog drie onverkoopte erwe. Twee van hierdie erwe is teen baie steil hellings geleë. Hulle is, volgens Haacke, die swakste in die dorpsgebied. Dit is gemene saak dat 'n hele aantal erwe in hierdie dorpsgebied vir kommersiële gebruik aangewend word. Haacke het gesê dat Devland ten opsigte van die suidelike sektor van Soweto en

Lenasia/

Lenasia swakker geleë is as Klipriviersoog. Die
 advertensiewaarde van die erwe is ook swakker - slegs
 'n paar van die Devland-erwe het advertensiewaarde, terwyl
 meer as 50 persent van die erwe in Klipriviersoog dit
 sou gehad het. Topografies het Klipriviersoog ook 'n
 voordeel bo Devland waar swelklei voorkom en sommige
 erwe teen steil hellings geleë is. Hierdie faktore stoot
 die boukoste baie op. Haacke het egter toegegee dat
 Devland baie goed geleë is teenoor die Uncle Charlie-
 wisselaar en die hoofverkeersweë in daardie area, naamlik
 die westelike verbypad en die Goue Hoofweg. Om hierdie
 rede het Haacke die erwe in Klipriviersoog op 'n laer
 vlak gestel as dié in Devland. Devland het ook die
 voordeel/

voordeel dat dit naby die suidelike voorstede geleë is. Dit kan dus ook in die kommersiële behoeftes van hierdie sektor van die Blanke mark voorsien. Balme het nie met Haacke saamgestem nie dat Klipriviersoog beter geleë is as Devland vir die kommersiële bediening van die suidelike sektor van Soweto en Lenasia. In dié verband het hy egter met sy kruisondervraging toegegee dat die Klipriviersoog-erwe beter geleë is as die Devland-erwe met die steil hellings.

Volgens Haacke kon die uitbreidings van Devland, d w s uitbreidings 1 en 2, nie as kompeterende gebiede beskou word nie. Ten tyde van die onteiening was hierdie dorpsgebiede nog nie in die mark nie.

Trouens/

Trouens uitbreiding 1 was ten tyde van die verhoor in 1984 nog nie eers geproklameer nie en nie 'n enkele erf was nog vir verkoping aangebied nie. Uitbreiding 2 is eers in Augustus 1983 geproklameer. Daar was 'n totaal van nege erwe en hiervan is sewe gedurende Oktober tot Desember 1983 verkoop.

In April 1982 was daar in Devland self net vyf erwe in die mark. Dit het die drie onverkoopte erwe ingesluit. Gedurende die tydperk Januarie tot Augustus 1982 het die pryse van erwe in Devland, op een na, gewissel vanaf R30 tot ongeveer R34 per m² en teen Mei 1983 het hulle tot ongeveer R50 per m² gestyg. Die uitsonderingsgeval het betrekking op 'n transaksie in

Februarie 1982/

Februarie 1982 toe 45 552 m² vir kommersiële gebruik
aangekoop is teen R26,24 per m².

STORMILL EN SY UITBREIDINGS

Stormill is noordoos van Soweto aan
die Hoofrifweg, aan die grens van Johannesburg en Roodepoort,
geleë. Dit is dus goed geplaas om Soweto en 'n sektor
van die Blanke mark in Roodepoort en Johannesburg te bedien.
Dit is egter nie so goed geleë soos Klipriviersoog wat
die suidelike sektor van Soweto, Lenasia en Eldorado
Park betref nie. Vanweë sy ligging en markgebied is
Stormill nie werklik vergelykbaar met Klipriviersoog
nie. Haacke het dit nie eintlik as 'n mededingende
dorpsgebied beskou nie. Hy het in hoofsaak na die
gebied/

gebied, en die pryse van die erwe, verwys om moontlike vooroordeel uit te skakel.

In die oorspronklike dorpsgebied was daar nie enige erwe op die datum van onteiening beskikbaar nie. Uitbreiding 2 is op 16 September 1981 geproklameer. Verkope het reeds in Junie 1981 begin. In April 1982 was daar agtien kommersiële erwe en sewentien nywerheidserwe beskikbaar en teen Augustus 1983 was die dorpsgebied heeltemal uitverkoop. Die pryse het gestyg vanaf R27,50 per m² in Junie 1981, tot R35 per m² in September 1981, en tot R40 per m² in November 1981. Dit was ook die prys op die onteieningsdatum. Daar is geen verskil in prys tussen nywerheidserwe en

kommersiële/

kommersiële erwe gemaak nie. In April 1982 was uitbreiding 3 nog nie op die mark nie. Hoewel die verkoop van erwe reeds in Februarie 1983 begin het, is die dorpsgebied, wat uit 31 nywerheidserwe bestaan, eers in Junie 1983 geproklameer. Teen daardie tyd was al die erwe alreeds feitlik uitverkoop. Die erwe is aanvanklik teen R45 per m² verkoop en toe die laaste erwe in September 1983 verkoop is, was die pryse R70 per m².

AEROTON UITBREIDING 2

Hierdie dorpsgebied is op 18 September 1982 geproklameer. Die erwe was nog nie in April 1982 op die mark nie maar die verwagting was dat dit op die mark/

mark sou kom teen R40 per m². Die dorpsgebied bestaan uit 16 kommersiële en 18 nywerheidserwe. Dit is net suid van die Baragwanath-lughawe en noordoos van Devland geleë. Dit lê vlak langs die Uncle Charlie-wisselaar en ná aan die suidelike gebiede van Johannesburg. Dit is goed geleë vir die bediening van Soweto-Oos en die Blanke mark in die suidelike gebiede van Johannesburg. Haacke het egter gesê dat hierdie dorpsgebied geen advertensiewaarde het nie en dat dit ten opsigte van die beoogde markgebied (die suidwestelike sektor van Soweto, Lenasia en Eldorado Park) baie swakker geleë is as Klipriviersoog. Daar is namens die respondent

betoog/

betoon dat hierdie dorpsgebied net so min met Klipriviersoog vergelyk kan word, as wat Stormill daarmee vergelykbaar is.

Gerke het veral oor die styging in die prys van erwe in hierdie dorpsgebied getuig. Reeds in Junie 1982, d w s voor proklamasie, is 'n kommersiële erf verkoop teen R38,80 per m². Ten tyde van die proklamasie, in September 1982, was die prys reeds R42,50 per m² en in Maart 1983 was dit R45 per m². In November 1983 het 'n Indier die laaste beskikbare kommersiële erf, 9875 m² groot, teen R55 per m² gekoop.

Haacke het in sy getuienis ook verwys na die nywerheidsdorp Robertville Uitbreiding 1 wat noordoos

van/

van Soweto aan die Hoofrifweg geleë is. Dit is goed
geplaas om die Blanke mark van Roodepoort te bedien.
n Aantal van die erwe in hierdie dorpsgebied is vir
kommersiële gebruik aangewend. Al die erwe was teen
April 1982 reeds uitverkoop. Haacke het verwys na n
transaksie in Januarie 1982 toe n erf van 3950 m² vir
R32,40 per m² verkoop is. Vanweë sy ligging kan hierdie
dorpsgebied, na my oordeel, nie as n kompeterende gebied
beskou word nie en kan dit hoegenaamd nie met Klipriviers-
oog vergelyk word nie. Haacke het verder gesê dat daar
heelwat rougrond met nywerheidspotensiaal wes en suidwes
van Lenasia was, maar na sy mening, kon dit nie in die-
selfde mark as Klipriviersoog meeding nie. Ek ag dit

nie/

nie nodig om op die redes vir hierdie stelling in te gaan nie.

Die denkbeeldige gewillige koper en verkoper sou by hulle beraming van die waarskynlike insetpryse van die betrokke erwe sekerlik ook beïnvloed gewees het deur die algemene ekonomiese toestand in April 1982 en, in besonder, deur die toestand van die eiendomsmark in die omstreke van Klipriviersoog. Wat dít betref, sê die waardeerders in hulle gesamentlike verslag die volgende:

"(i) It is agreed that the property market generally was booming in 1982 and the trend was rising.

(ii) Gerke and Haacke contend that in regard to industrial and commercial land this had been rising at a

rate/

rate in excess of 30% per annum during the period mid-1979 to April 1982.

Balme agrees with this.

Mitchell has not researched the quantum of this movement as he does not consider it relevant to this case.

(iii) Gerke and Haacke contend that this trend continued during the period after 1982.

Balme contends that the increase was about 25% per annum."

Volgens Haacke en Gerke was 1982 een van die dorpstigters se beste jare - die eiendomsmark was 'n verkopersmark.

Die ekonomie was in 'n sterk opwaartse fase en die algemene verwagting was dat grondpryse nog vir 'n jaar of twee sou aanhou styg teen 'n tempo van ongeveer 30 persent per jaar.

Haacke het gemeen dat die styging in Klipriviersoog

moontlik/

moontlik selfs groter sou wees vanweë sy unieke ligging as kommersiële gebied. Hy het in hierdie verband veral verwys na die sterk stimulus vir ontwikkeling in Soweto waarvan ek reeds melding gemaak het. Met sy kruis-ondervraging was Balme aanvanklik ongeneë om toe te gee dat die ingeligte koper en verkoper in April 1982 verdere prysstygings in die betrokke gebied sou verwag of dat die pryse inderdaad besig was om te styg. Later het hy darem toegegee dat die eiendomsmark in 1982 'n verkopersmark was en dat beleggers en grondspekulante sou verwag het dat grondpryse vinnig sou styg. Hy het erken dat grondpryse in Nancefield vanaf R15 per m² in Oktober 1980 gestyg het tot R25 per m² in April 1982,

en/

en tot R37 per m² in Augustus 1983, en uit sy eie bygevoeg "it was an ongoing process". Hy het ook toegegee dat daar gedurende hierdie tydperk soortgelyke prysstygings in Devland was. Hy was egter nie bereid om toe te gee dat hierdie tendens in April 1982 redelikerwys te wagte was nie. Wat die veranderde omstandighede in Soweto betref, het Balme erken dat in April 1982 "a vast amount of money was being pumped into Soweto on infrastructure", dat "a whole new atmosphere had been created for Soweto" en dat "there was general optimism in April 1982."

In die lig van al die getuienis op hierdie punt, kan daar na my mening min twyfel wees

dat/

dat die ingeligte koper en verkoper in April 1982 'n redelike verwagting sou gekoester het dat die stygende tendens in grondpryse op die eiendomsmark nog vir 'n jaar of twee sou voortduur. Die verhoorregter sê in dié verband "Verwagte prysstygings is vir die denkbeeldige koper en verkoper slegs van belang indien voorsien word dat die koper as dorpseienaar die pryse van onverkoopte erwe sal verhoog. Ek bevind dat daarop nie gereken sou word nie weens die betrokke kort verkooptyd wat vir hierdie groot dorp voorsien word." Ek kan, met eerbied, nie met hierdie stelling saamstem nie. Dit het, terloops, aanleiding gegee tot die verwerping van Gerke se waardasie-metode waarby ek later kom. Die ingeligte koper van

Klipriviersoog/

Klipriviersoog sou in April 1982 geweet het dat hy binne twee of drie maande met die verkoop van erwe kon begin en hy sou waarskynlik 'n verkooptydperk van twee of drie jaar voorsien het. Hy sou ook geweet het dat indien hy die insetpryse van die erwe op die heersende markwaarde van soortgelyke erwe baseer, hy redelikerwys kon verwag dat die markwaarde van die erwe gedurende die verkoopstyd sou styg, en dat hy van tyd tot tyd sy pryse daarby sou kon aanpas. Dit is immers wat telkens sedert 1979 gebeur het met die pryse van erwe in gevestigde sowel as nuwe dorpsgebiede in die omstreke van Klipriviersoog.

Teen hierdie agtergrond kom ek ver-

volgens/

volgens by die waardeerders se getuienis in verband met die waarskynlike insetpryse van die erwe in die voorgestelde dorpsgebied in April 1982 en die verhoorregter se sienswyse daaroor. Daar is uiteraard geen wiskundige formule waarvolgens so 'n prysvasstelling gedoen kan word nie. En, soos hierbo aangetoon is, was daar ook geen werklik vergelykbare eiendomstransaksies wat as leidraad vir die waardeerders kon dien nie. Die waardeerders moes dus, met inagneming van al die relevante feite en omstandighede wat by dorpsstigting en -ontwikkeling ter sake sou wees, hulleself, in hoofsaak, verlaat op hulle eie kennis en ervaring, algemene prystendense en erfpryse in nywerheidsdorpe in die omgewing wat, soos ek aangetoon het, nouliks met die voorgestelde

dorpsgebied/

dorpsgebied vergelykbaar was.

Soos ek Haacke se getuienis verstaan, is dit presies wat hy gedoen het voordat hy tot die slotsom gekom het dat R28 per m², in April 1982, 'n redelike insetprys vir die erwe sou gewees het. Hy het verduidelik waarom hy op hierdie prys besluit het. Dit kom, kortom, hierop neer. Die erwe was vir kommersiële gebruik gesoneer. Hy het die potensiële markgebied geïdentifiseer en gevind (a) dat daar 'n groot en toenemende behoefte aan kommersiële bediening was; (b) dat die dorpsgebied uitstekend geleë is teenoor sy potensiële markgebied; en (c) dat entrepreneurs, en selfs gewone beleggers en spekulante, gretig sou gewees het om erwe

in/

in die dorpsgebied te bekom. Haacke het homself af-
gevra: as 'n entrepreneur die betrokke mark wou bedien
(of om een of ander rede 'n kommersiële erf in daardie
omgewing wou bekom) watter alternatiewe keuse sou hy
hê as hy nie in Klipriviersoog sou koop nie? Hy sou
'n erf kon koop in een van die ander dorpsgebiede in die
omgewing waarna ek hierbo verwys. In hierdie dorpsgebiede
is die erwe, in hoofsaak, nywerheidserwe en waar daar tog
kommersiële erwe was, is hulle teen dieselfde prys per m²
as nywerheidserwe verkoop. Kommersiële bedrywe kan
natuurlik ook, soos reeds vermeld, op nywerheidserwe
gevestig word, sodat hulle ook deel van die alternatiewe
keuse sou gewees het. Haacke het gevind dat indien

so/

so 'n entrepreneur hom in April 1982 in een van die ander dorpsgebiede, behalwe Nancefield, wou vestig hy minstens R32 per m² vir die grond sou moes betaal.

In Nancefield sou hy R25 per m² moes betaal maar, soos hierbo verduidelik is, het Haacke Nancefield as heeltemal ongeskik vir kommersiële vestiging beskou. Hy het gereken dat die erwe in Klipriviersoog 'n hoër markwaarde sou hê as dié in Nancefield. Ten einde 'n basis vir vergelyking te kry, bepaal hy toe wat die prys van 'n nywerheidserf in Klipriviersoog sou gewees het. Met inagneming van die pryse in die ander dorpsgebiede stel hy die prys toe op R32 per m². Omdat die erwe in Klipriviersoog gesoneer is vir kommersiële gebruik, en nie vir nywerheidsgebruik

nie,/

nie, sou die pryse, volgens Haacke, waarskynlik laer
gewees het as R32 per m² maar hoër as die R25 per m²
wat in Nancefield vir erwe betaal is. Langs dié weg
het Haacke, soos ek sy getuienis verstaan, toe by 'n
prys van R28 per m² uitgekom.

Die verhoorregter het Haacke se mening
in verband met hierdie geskilpunt, en ook 'n aantal ander
wesentlike geskilpunte, verwerp omdat hy bevind het dat
Haacke "sy objektiwiteit" in hierdie saak verloor het
en hy sekere van sy insette "te rooskleurig" aangeslaan
het. Die verhoorregter het tot hierdie slotsom gekom
omdat, soos hy dit gestel het, Haacke "deurgaans intiem

geassosieer/

geassosieer was met Klipriviersoog op professionele vlak", omdat hy destyds "die vertroueling" van mnr Barnard, die appellant se hoofaandeelhouer, was, en veral omdat daar "wesentlike verskille" is tussen Haacke se benadering in h voorlegging wat hy in 1981, namens die respondent, opgestel het in verband met h aanbod om Klipriviersoog te verkoop, en sy getuienis by die verhoor. Die verhoorregter het klaarblyklik nie sy bevinding op Haacke se gedrag in die getuiebank gegrond nie, maar op die getuienis voor die hof. Ek het al die tersaaklike getuienis sorgvuldig nagegaan en tot die gevolgtrekking gekom dat die geleerde verhoorregter ten opsigte van Haacke se objektiwiteit misgetas het. Haacke was, inderdaad/

inderdaad, by verskeie geleenthede, in sy professionele hoedanigheid, by Klipriviersoog betrokke, maar dit is sover as wat sy verhouding met die appellant gegaan het.

Dit is ook so dat Haacke op meer as een geleentheid, op professionele vlak, namens mnr Barnard opgetree het, maar daar is geen getuienis dat hy ooit mnr Barnard se sogenaamde vertroueling was nie. Die verhoorregter het veral na twee insidente verwys waarby mnr Barnard en Haacke saam betrokke was, die een in 1980 en die ander in 1981. Haacke is die enigste getuie wat oor hierdie insidente getuig het. Sy getuienis daaromtrent is, kortom, soos volg.

In 1980 het mnr Barnard vir Haacke genader om die nywerheidsregte in Klipriviersoog namens hom te verkoop maar hy het Haacke nie gesê waarom hy dit wou

verkoop/

verkoop nie. Hy wou ook van Haacke weet wat hy daarvoor

kon kry. Haacke het gesê die heersende prys is R10 000.

Hy het toevallig ook geweet dat Rand Mines Properties ("R M P")

nywerheidsregte soek. Hy bel toe dadelik vir mnr Tony Hall

van R M P en hulle beklank die transaksie daar en dan. Mnr

Barnard het daarna self die verkoping met R M P gefinaliseer.

Haacke was nie verder daarby betrokke nie.

Op 9 Junie 1981 het mnr Barnard vir Haacke

genader om vir hom dringend 'n koper vir Klipriviersoog te

kry. Hy was bereid om R2,5 miljoen as koopprys te aanvaar.

Haacke het gemeen dat die volle markwaarde van Klipriviersoog

ongeveer R3,5 miljoen was maar aangesien mnr Barnard "n

vinnige transaksie" wou hê, kon hy nie op die volle mark-

waarde/

waarde aandring nie. Mnr Barnard het self besef dat R2,5 miljoen heelwat onder die markwaarde van die grond was. Dit is nie duidelik waarom mnr Barnard bereid, en blykbaar ook gretig was, om teen R2,5 miljoen te verkoop nie. Hy het nie vir Haacke hieromtrent in sy vertrouwe geneem nie. Hoe dit ook sy, die appellant en respondent het in dié verband soos volg ooreengekom: "Die partye kom ooreen dat weens subjektiewe faktore geen afleidings gemaak kan word van die feit dat die Eiser die onteigende goed in Junie teen R2,5 miljoen te koop aangebied het nie." Dit moet dus aanvaar word dat mnr Barnard, om welke rede ook al, vir Haacke opdrag gegee het om 'n koper teen

R2,5 miljoen/

R2,5 miljoen te kry. Na aanleiding van sy vorige onderhandelings met R M P besluit Haacke toe om die eiendom aan hulle aan te bied. Hy skryf dieselfde dag nog aan R M P dat hy opdrag van mnr Barnard het om 'n koper vir Klipriviersoog te kry en hy sê in sy brief o m "A short memorandum setting out the major aspects of the property is enclosed. The asking price is negotiable at around 2,5 million rand." R M P skryf op 8 Julie 1981 aan Haacke dat hulle besluit het om nie die aanbod te aanvaar nie. Hierna is Haacke nie verder met die verkoping van Klipriviersoog gemoeid nie.

Wat hierdie voorval betref, verwerp die verhoorregter Haacke se getuienis dat die aanbod van R2,5 miljoen 'n winskoop was. As rede word aangevoer

dat/

dat "Rand Mines Properties wat spesialiste is op dié gebied het dit nie so beskou nie". Dit is 'n wanvooringligting. Niemand het namens R M P getuig nie en daar is geen getuienis wat so 'n bevinding staaf nie. Die rede waarom R M P nie die aanbod aanvaar het nie, word duidelik in hulle brief aan Haacke uiteengesit. Daarin sê hulle "We have carefully considered the proposition which you presented to us, but wish to advise that the property does not presently suit our portfolio. We therefore reluctantly decline the offer" (My onderstreping). Ten spyte van hierdie verduideliking, sê die verhoorregter ten aansien van Haacke se getuienis dat R M P nie gekoop het nie omdat dit hulle portefeulje nie/

nie gepas het nie, "Dit klink vir my onwaarskynlik".

Die geleerde verhoorregter meld egter nie waarom dit

vir hom onwaarskynlik klink nie en in die lig van R M P

se skrywe is hierdie kommentaar nie geregverdig nie.

Die verhoorregter se kritiek teen Haacke

is nietemin hoofsaaklik gegrond op wat hy genoem het "die

wesenlike verskille" tussen Haacke se voorlegging aan R M P

en sy getuienis by die verhoor. Die voorlegging is klaar-

blyklik nie, soos Haacke se getuienis by die verhoor, voor-

afgegaan deur, en gegrond op, 'n indringende ondersoek na die

markwaarde van Klipriviersoog en al die faktore wat dit

sou kon beïnvloed nie. Die geleerde verhoorregter het,

na/

na my mening, nie genoegsaam rekening gehou nie met die feit dat Haacke sy voorlegging opgestel het onmiddellik nadat hy sy opdrag van mnr Barnard ontvang het en dat hy dit nog op dieselfde dag aan R M P deurge-
stuur het. Haacke het by die verhoor beklemtoon dat die voorlegging nie as 'n waardasie bedoel was nie. Hy het op daardie stadium as eiendomsagent opgetree, nie as waardeerder nie. Hy wou slegs die prys van R2,5 miljoen staaf aan die hand van konserwatiewe insette. Na my mening gee die voorlegging ook glad nie voor om 'n oorwoë waardasie van Klipriviersoog te wees nie. Dit word nie in die dokument pertinent gesê dat R2,5 miljoen die markwaarde van die grond is nie. Die strekking van

die/

die dokument is eerder dat R2,5 miljoen minder as die heersende markwaarde is. Haacke sê in sy voorlegging "The most recent sales in Nancefield industrial township indicate minimum values of R20,00 per square metre. We are satisfied that taking into account the excellent accessibility, the advertising value, the very good and level ground conditions and Soweto's huge and totally underserviced market, that a minimum of R20,00/m² can be realised in Klipriviersoog township". (My onderstreping). Die verhoorregter sê na aanleiding van hierdie passasie dat Haacke "dieselfde waarde plaas per vierkante meter op die grond te Klipriviersoog as te Nancefield - R20,00 per vierkante meter" maar, soos ek die passasie verstaan, is dit hoegenaamd nie

die/

die geval nie. Al wat Haacke te kenne wou gee is dat R M P met veiligheid kan aanvaar dat R20 per m² die minimum prys is wat hulle vir die erwe in Klipriviers- oog sal kry. Haacke verwys nie na die markwaarde van die erwe nie en hy gee nie te kenne dat dit R20 per m² is nie. Anders as die verhoorregter vind ek dit derhalwe nie vreemd dat Haacke, in hierdie samehang, nie na die erfprijs in die ander dorpsgebiede in die omgewing verwys het nie. Hy het na Nancefield verwys omdat hy die minimum prys wat verwag kan word, wou aandui - in die ander dorps- gebiede was die pryse heelwat hoër. Die verhoorregter het ook bevind dat Haacke se getuienis by die verhoor ten aansien van die verkoopstydperk van die erwe verskil van die/

die tydperk wat in sy memorandum genoem is. Ek stem, met eerbied, nie hiermee saam nie. By die verhoor het hy die verkoopstydperk op twee jaar gestel. Dit is ook sy standpunt in die voorlegging aan R M P. Met verwysing na die verkoopstydperk sê hy daarin "It is reasonable to expect a sellout within two years from date". En wanneër hy dan by die verwagte kontantvloei kom, verduidelik hy dat "The sales period has been taken as three years although two years appear reasonable" (Haacke se onderstreping.) Haacke wou klaarblyklik vir R M P tevrede stel dat die aankoop van Klipriviersoog teen R2,5 miljoen, selfs vanuit 'n uifers konserwatiewe standpunt beskou, 'n goeie belegging sou wees. Daarom baseer hy/

hy sy berekening op wat hy beskou het as die minimum markwaarde van die erwe in die voorgestelde dorpsgebied en op 'n verkoopstydperk van 3 jaar in plaas van die 2 jaar wat hy gereken het redelik sou wees. As dorpstigter en dorpsontwikkelaar sou R M P dit seker ook so ingesien het. Afgesien van sy bevinding ten aansien van Haacke se objektiwiteit het die verhoorregter sy getuienis ook gekritiseer op 'n paar ander punte waarna ek kortliks verwys.

Met verwysing na Haacke se getuienis oor die aantreklikheid van, en die aanvraag na, kommersiële erwe in Klipriviersoog sê die verhoorregter:

"Opsommenderwys sê mnr Haacke dus dat Klipriviersoog vanuit die oogpunt van

n/

'n dorpsontwikkelaar in April 1982 die
 heel beste geleë is van alle mededingende
 dorpe. Die ligging van Klipriviersoog in
 verhouding tot Soweto is vir Haacke
 deurslaggewend. In daardie opsig styg
 die waarde van Klipriviersoog uit bo dié
 van mededingers. Haacke verloor dit
 egter uit die oog dat die waardes wat
 behaal is in die mededingende dorpe juis
 behaal is nie alleen op grond van 'n
 ligging ten opsigte van Soweto nie, maar
 in 'n meerdere of mindere mate op grond
 van 'n ligging met betrekking tot ook
 byvoorbeeld Blanke gebiede Verder
 is daar geen getuienis dat die waardes
 daar wat Haacke as leidraad neem, enigsins
 wesenlik beïnvloed is deur die verwagte
 groot behoefte wat in Soweto gaan ont-
 staan nie. Dit is dus myns insiens
 gewaagd om Soweto as middelpunt te neem,
 maar dan by prysvasstelling klakkeloos
 pryse te neem wat behaal is in dorpe wat
 nie noodwendig hoofsaaklik Soweto as mark
 het nie."

Ek/

Ek stem, met eerbied, nie saam met hierdie opsomming van Haacke se standpunt nie. Haacke het nie sonder voorbehoud gesê dat Klipriviersoog die heel beste van al die mededingende dorpe geleë was nie. Soos reeds genoem is, het Haacke die suidelike en suidwestelike sektor van Soweto, Lenasia en Eldorado Park as die belangrikste markgebied van Klipriviersoog beskou. En hy het dit baie duidelik gestel dat dit in hierdie besondere konteks is wat Klipriviersoog, na sy mening, beter as die ander mededingende dorpsgebiede geleë is. Soos ek reeds aangetoon het, het Haacke ook nie by sy prysvasstelling die grondpryse in ander dorpsgebiede "klakkeloos" aanvaar nie.

n Verdere/

n Verdere punt van kritiek is dat Haacke,
 volgens die verhoorregter, gesê het dat "Devland n slegter
 proposisie is as Klipriviersoog" en dat hy nogtans die
 grondpryse van Devland "afskaal na Klipriviersoog en nie
 op nie." Ek stem nie saam met die hof a quo se kritiek
 op hierdie punt nie. Haacke het verduidelik waarom hy
 die prys afgeskaal het. Klipriviersoog was beter geleë
 as Devland ten aansien van die betrokke markgebied. In
 ander opsigte was Devland as nywerheidsdorp baie goed ge-
 leë. Haacke het dit toegegee soos uit die volgende passasie
 in sy getuienis blyk:

"Heg u enige waarde aan die feit dat hierdie
 dorpsgebied teenaan die westelike verbypad
 is, naby die Uncle Charlie-wisselaar?
 Ja, o ja. Daardie is definitief n pluspunt

van/

van daardie dorp. Ek doen geen afbreuk daaraan nie en dit is daaroor dat sy pryse ook is wat hulle is en ek het hom deurgaans hoër waardeer as wat ek my pryse in Klipriviersoog gehou het."

Die verhoorregter het Haacke, ten slotte, ook gekritiseer omdat hy beweer het dat indien pryse van die erwe in Nancefield as basis geneem word, soos Balme gedoen het, dan regverdig die feit dat hulle nywerheidserwe is en Klipriviersoog s'n slegs kommersiële erwe is, geen vermindering in die pryse van laasgenoemde nie. Die geleerde verhoorregter sê:

"Hierdie stelling is in stryd met die mening van die twee ander waardeerders en myns insiens ook met die logika. Nywerheidsgebruik is veel omvattender as kommersiële gebruik en sal hoër

aangeslaan/

aangeslaan word, alle ander sake gelyksvnde."

(My onderstreping).

Die geleerde verhoorregter se gevolgtrekking berus, na my oordeel, op 'n mistasting. Die knoop lê by die sinsnede wat ek onderstreep het. As die nywerheidserf en die kommersiële erf in dieselfde dorpsgebied lê, kan dit moontlik gesê word dat alle dinge gelyk is maar dit is sekerlik nie die geval waar die twee erwe in verskillende dorpsgebiede geleë is nie. Die beroep op die mening van Gerke en Balme gaan ook nie op nie. Al die waardeerders, Haacke inkluis, was van mening dat 'n nywerheidserf in Klipriviersoog meer werd behoort te wees as 'n kommersiële erf in Klipriviersoog. Maar dit volg nie hieruit dat 'n kommersiële erf in Klipriviersoog minder werd behoort te wees as 'n nywerheidserf

in/

in Nancefield nie. Dit is ook insiggewend dat terwyl die prys van nywerheidserwe in Nancefield ongeveer R25 per m² was, Gerke 'n prys van R29 per m² op kommersiële erwe in Klipriviersoog geplaas het, en Balme gereken het dat 'n kommersiële erf in Lenasia teen R28 per m² sou verkoop. Ek sal later aantoon dat dit as gevolg van die onderhawige mistasting is dat die verhoorregter uiteindelik die prys van R25 per m² vir erwe in Nancefield afgeskaal het na R21 per m² vir die erwe in Klipriviersoog.

Soos hierbo reeds aangedui is, het Gerke die waarskynlike insetpryse van die erwe in Klipriviersoog op R29 per m² gestel. Sy uitgangspunt

was/

was min of meer dieselfde as dié van Haacke. Hy het gesê dat 'n dorpsdigter die insetpryse in sy dorpsgebied sal vasstel in verhouding tot die pryse van erwe in mededingende gebiede. Hy het derhalwe gekyk na die pryse van die ander dorpsgebiede in die omgewing - Devland, Aeroton uitbreiding 2, Nancefield, Stormill uitbreiding 2 en Robertville - en daarvan afgelei dat die prys van 'n nywerheidserf in Klipriviersoog waarskynlik R31,50 per m² sou gewees het. Hy verminder dan hierdie prys met R2,50 per m², synde dié ooreengenome koste om nywerheidsregte te verkry, om tot 'n waarde vir kommersiële erwe te kom. Dit bring hom dan by sy prys van R29 per m². Die verhoorregter het twee opmerkings in verband met

Gerke/

Gerke se benadering gemaak. Die eerste is dat "indien bevind word dat die erwe in Stormill uitbreiding 2, Robertville en tot 'n mindere mate Devland soveel beter is as Klipriviersoog dat vergelykings gevaarlik is, die basis van sy waardasie grotendeels verval." Die pryse van erwe in nywerheids- en kommersiële dorpsgebiede word uiteraard, in 'n groot mate, beïnvloed deur hulle ligging en die markgebiede wat hulle bedien. En wat Klipriviersoog betref, weet ons dat Haacke, Gerke en, uiteindelik, selfs Balme gesê het dat dit baie beter teenoor die beoogde markgebied geleë is as enigeen van die ander dorpsgebiede waarna hierbo verwys word. Die geleerde verhoorregter sê verder dat dit na sy mening verkeerd is "om bloot

die/

die verkrygingskoste van die nywerheidsregte, R2,50,
af te trek van die bepaalde waarde van die nywerheids-
pryse om tot 'n resultaat te kom. Die kopers sal myns
insiens ook voorsiening maak by wyse van prysvermindering
vir die moeite en onsekerheid om die regte oor te dra.
Die blote aftrekking van R2,50 is myns insiens te meganies".
Ek is geneë om hiermee saam te stem. Hoewel ek Gerke
se uitgangspunt aanvaar, reken ek ook dat sy prys van
R29 per m² verder afgeskaal behoort te word.

Ek kom vervolgens by Balme se prys-
vaststelling van R20 per m². Hy het die pryse in
Nancefield in 1982, naamlik R25 per m², as uitgangspunt
geneem en dit met 20 persent verminder om by die waarde

van/

van kommersiële erwe te kom. Die verhoorregter het Balme se redes vir sy vasstelling van die waarskynlike insetprys van die erwe teen R20 per m² in hooftrekke aanvaar. Wat my egter opval in die uitspraak, en wat ek eintlik nie kan begryp nie, is die verhoorhof se onkritiese benadering tot Balme se getuienis. Balme het sekerlik baie ervaring as waardeerder. Dit blyk egter duidelik uit sy getuienis dat hy nie voldoende ondersoek ingestel het na al die relevante feite en omstandighede voordat hy die onteiene grond gewaardeer het nie en dat hy, vanweë sy gebrek aan kennis en ervaring van dorpsbeplanning en -ontwikkeling, ook nie in staat was om daardie feite behoorlik te evalueer nie. Ek volstaan

met/

met enkele voorbeelde.

Balme waardeer aanvanklik die onteiene grond as "raw land" hoewel hy goed weet dat die proklamasie van die dorpsgebied op hande is. Hy besef eers later dat die waarde van die onteiene grond direk verbind is aan die verkoopbare oppervlakte van die erwe in die voorgestelde dorpsgebied en nie aan die bruto oppervlakte van die "raw land" nie.

Balme was ook nie behoorlik ingelig nie oor die volle spektrum van die geoorloofde kommersiële en ansillêre gebruike ingevolge die Johannesburgse dorpsbeplanningskema. Hy het gesê dat kommersiële erwe so na as moontlik aan die middestad van Johannesburg geleë

moet/

moet wees. Dit het deurgaans sy benadering tot die relatiewe aantreklikheid van Klipriviersoog vir kommersiële bediening, vergelyke met die ander dorpsgebiede in die omgewing, wesentlik beïnvloed. Ek het reeds aangetoon hoedat Balme in dié opsig in sy getuienis bontgespring het. Hiervan word niks in die uitspraak gesê nie. Trouens die geleerde regter sê dat een van die redes waarom Balme die prys van R25 per m² met 20 persent verminder het om by die waarde van kommersiële erwe in Klipriviersoog te kom, is dat "Klipriviersoog is ver uit Johannesburg geleë en is nie ideaal geleë nie" en dat Devland en sy uitbreidings, Aeroton uitbreiding 2, en Stormill beter geleë is omdat hulle "nader aan die stad/

stad is". En die geleerde verhoorregter sê dan in dié verband "Wat die prys betref wat die denkbeeldige koper en verkoper as basis vir onderhandelings sou neem, aanvaar ek Balme se getuienis oor die relatiewe aantreklikheid van Klipriviersoog teenoor Devland en sy uitbreidings, Stormill en sy uitbreidings, Aeroton 2 en Robertville. My waarnemings met die inspeksie ter plaatse het by my dieselfde indruk gelaat." Hierdie gevolgtrekking berus op 'n mistasting want soos Haacke en Gerke getuig het, en Balme toegegee het, hang die relatiewe aantreklikheid van Klipriviersoog as kommersiële dorpsgebied nie, in die eerste plek, af van sy afstand vanaf die middestad van Johannesburg nie, maar van sy ligging

teenoor/

teenoor die markgebied wat bedien moet word. Ek

wys ook net daarop dat die verhoorregter vroeër in

sy uitspraak reeds bevind het dat "Klipriviersoog goed

geleë is ten opsigte van Soweto, Lenasia en Eldorado Park

en geskik is om as kommersiële dorp daardie gebiede te

bedien. Dit is beter geleë as Nancefield en Devland".

Omdat Balme so behep was met die gedagte dat 'n kommersiële

dorpsgebied so na as moontlik aan die sentrum van Johannes-

burg geleë moet wees, het hy ook nie enige ondersoek in-

gestel na die potensiële markgebied vir kommersiële be-

diening in die omgewing van Klipriviersoog nie.

Balme was ook nie bewus van die basiese

oppervlakte vereistes vir die verskillende soorte

kommersiële/

kommersiële gebruike nie. Hy het gevolglik nie besef dat die beskikbare erwe in Nancefield, vanweë hulle grootte en die probleem in verband met konsolidering, waarna ek reeds verwys het, nie vir kommersiële gebruik geskik is nie. Die verhoorregter verwys ook nie na hierdie probleem in sy uitspraak nie.

Die verhoorregter het aan die hand van Balme se getuienis, tesame met Haacke se voorlegging aan R M P in Junie 1981, tot die slotsom gekom dat Nancefield in April 1982 as norm vir die vasstelling van die insetprys van die erwe in Klipriviersoog sou gedien het. Op grond hiervan bevind die verhoorregter dan dat die denkbeeldige koper en verkoper sou onderhandel

het/

het op die basis van 'n insetprys van R21 per m² wat

hy soos volg motiveer:

"Ek bevind dat die denkbeeldige onderhandelaars die waarde van 'n nywerheidserf per vierkante meter in Nancefield gelyk sou gestel het aan die waarde van 'n denkbeeldige nywerheidserf te Klipriviersoog. Die vertrekpunt sou dus R25,00 per vierkante meter gewees het. Balme het R5,00 per vierkante meter toegelaat in dié verband op sy vertrekpunt van R25,00 per vierkante meter. Na my mening is sy aftrekking ietwat beïnvloed deur sy beperkte siening van die gebruik van kommersiële erwe en 'n ietwat pessimistiese siening van die advertensiewaarde en ligging van Klipriviersoog. Ek laat dus in dié verband 'n aftrekking van R4,00 per vierkante meter toe vanaf die eenheidswaarde van die nywerheidserwe wat as norm dien."

Cm/

Om die redes wat ek hierbo uiteengesit het, kan ek, met eerbied, nie met hierdie gevolgtrekking saamstem nie. Na my mening moes Haacke en Gerke se benadering tot die kwessie van die waarskynlike insetpryse bo dié van Balme aanvaar gewees het.

Ek het reeds aangedui dat Gerke se syfer van R29 per m² ietwat afgeskaal behoort te word. Dit is ook so dat die voorgestelde dorpsgebied in 'n sekere sin 'n eiesoortige dorpsgebied sou wees. Daar was nog nie geleentheid om die pryse in die oop mark te toets nie. En daarom sou 'n voornemende koper waarskynlik ietwat meer konserwatief as Haacke en Gerke oor die waarskynlike insetprys gewees het. Ek het, nogtans, weinig

twyfel/

twyfel dat die ingeligte koper en verkoper sou beseef
het dat hulle met vertroue kon onderhandel op die
basis dat die markwaarde van 'n kommersiële erf moont-
lik hoër - maar gewis nie laer nie - as dié van 'n
nywerheidserf in Nancefield sou wees; en dat hulle
hulle berekening van die markwaarde van die voorgestelde
dorpsgebied sou gebaseer het op 'n insetprys van nie
minder nie as R25 per m².

Ek kom vervolgens by die vraag hoe
lank dit waarskynlik, na die mening van die ingeligte
koper en verkoper, sou geneem het voordat al die erwe
in die dorpsgebied uitverkoop is, d i die sogenaamde
verkoopstydperk. Die verkoopstydperk sou uiteraard

beïnvloed/

beïnvloed gewees het deur faktore soos die heersende

marktoestand, die behoefte aan, en die aanvraag na,

kommersiële bediening in die betrokke omgewing, die

erfpryse, en die dorpsontwikkelaar se beleid oor die

tempo waarteen die erwe bemark moet word. Ek het reeds

na die waardeerders se siening oor die meeste van hierdie

faktore verwys. Haacke het 'n verkoopstydperk van twee

jaar - vanaf twee maande na die onteiening - as redelik

beskou. Die twee maande is die tydperk waarbinne die

waarborge vir die koste van die dienste gelewer sou word.

Erwe kon dan onmiddellik daarna bemark word. Haacke het

voorsien dat weens die groot oppervlakte wat vir

kommersiële bediening vereis word die dorpsontwikkelaar

slegs/

slegs 30 tot 50 kopers sou moes vind. Haacke het ook gemeen dat teen 'n insetprys van R28 per m² die dorpsontwikkelaar geen probleme sou ondervind om al die erwe binne twee jaar van die hand te sit nie. Gerke het ook gereken dat twee jaar 'n redelike verkoopstydperk sou wees. Hy het dit egter nie as 'n besondere belangrike faktor beskou nie. Hy het verduidelik dat erfpryse geneig is om te styg nadat die erwe in 'n dorpsgebied op die mark kom en dat die ervare dorpsontwikkelaar dan dikwels verkies om die tempo van bemarking te vertraag ten einde die voordeel van die stygende pryse te verkry. Hy het bygevoeg dat wat wel vir die ervare dorpsontwikkelaar belangrik is, is om so gou as moontlik na die aanvang van die bemarking genoeg erwe in 'n

bepaalde/

bepaalde sone te verkoop sodat die dienskoste ten opsigte van die retikulasie van daardie sone uit inkomste gedek kan word. Ek kom netnou hierop terug. Balme het aanvanklik 'n verkoopstydperk op vyf en 'n half jaar vanaf die datum van onteiening voorsien. Ten tyde van die samesprekings tussen die waardeerders het hy die tydperk na drie jaar verkort. Hy was minder optimisties as Haacke en Gerke oor die aanvraag vir kommersiële bediening. Dit hang natuurlik saam met sy hele opvatting oor die aantreklikheid van Klipriviersoog as kommersiële dorpsgebied. Die verhoorregter het Balme se getuienis aanvaar en bevind dat die denkbeeldige koper en verkoper 'n tydperk van drie jaar as basis vir hulle berekening

sou/

sou geneem het. Ek stem saam oor die drie jaar-tydperk maar om 'n ander rede. Die eiendomsmark in April 1982 was 'n verkopersmark en die pryse was aan die styg. Dit is na my mening baie waarskynlik dat die ingeligte koper en verkoper, by hulle berekenings, die bemarkingsbeleid waarvan Gerke melding gemaak het in gedagte sou gehou het en nie meteens al die erwe op die mark sou gesit het nie.

Ek het so pas na die kwessie van die finansiering van dienskoste verwys. Dit is vir die dorpsontwikkelaar 'n baie belangrike saak want dit het direk betrekking op die kapitaal wat hy in die projek moet belê. Haacke en Gerke het albei beklemtoon dat dit een van die hoof doelwitte van 'n ervare dorps-

ontwikkelaar/

ontwikkelaar is om sy uitgawes uit inkomste te finansier.

Gerke het gesê dat die dorpsontwikkelaar "tries to match expenditure with income as much as possible, that is to say to defer costs of services over the selling period."

Haacke het dit beaam. Hulle het gesê dat die onervare entrepreneur se probleem is dikwels nie dat hy nie erwe verkoop nie maar dat hy hulle onoordeelkundig bemark - die verkope word oor die hele dorpsgebied versprei en hy moet dan reeds op 'n vroeë stadium dienste dwarsdeur die hele dorpsgebied aanbring. Daarenteen, sal die kundige en ervare dorpsontwikkelaar die erwe in een sone op 'n keer verkoop en dan die dienste slegs in daardie sone aanbring. Die aanbring van die dienste

word/

word dus met die verkoping van die erwe gekoördineer.

Klipriviersoog kon in drie sones ontwikkel word, en Haacke

en Gerke was oortuig dat die ingeligte koper die diens-

koste van die hele dorpsgebied uit die aanvanklike verkope

van erwe sou kon finansier. Balme het niks oor hierdie

onderwerp in sy hoofgetuienis gesê nie. Dit is nietemin

duidelik dat hy nie met Haacke en Gerke se sienswyse

saamgestem het nie. Volgens Balme sou die dorpsontwikke-

laar moes uitgaan van die standpunt dat die kapitaal wat

in die projek belê word voldoende sou moet wees om die

prys van die grond en die total dienskoste te dek.

Balme se standpunt oor die kapitaalinset het die hele

basis van sy winstoekenning aan die denkbeeldige koper

(dorpsontwikkelaar)/.....

(dorpsontwikkelaar), en gevolglik ook sy waardasie van die onteiene grond, geaffekteer. Na my mening sou die ingeligte koper en verkoper hulle oor hierdie faset van die saak verlaat het op die deskundige raad van ervare dorpsontwikkelaars soos Haacke en Gerke. Die verhoorregter het bevind dat die denkbeeldige koper "sal beoog om die dienste so gou moontlik te installeer". Ek stem hiermee saam onderhewig aan wat Haacke en Gerke gesê het oor die finansiering van dienskoste uit inkomste.

Ek kom nou by die laaste van die omstrede faktore wat by die vasstelling van die markwaarde van die voorgestelde dorpsgebied in ag geneem moet word,

die/

die ontwikkelaar se rendement en die risikofaktor.

Die rendement moet voldoende wees om aan die ontwikkelaar 'n redelike inkomste op sy kapitale belegging te besorg en hom te vergoed vir die risiko wat hy dra. Dorpstigting is 'n riskante onderneming. Aanvanklik dra die dorpstigter die hele risiko. Hoe verder die projek vorder, hoe kleiner word die risiko. En as die dorpstigter die dorpsgebied verkoop gaan die risiko, wat die omvang daarvan op daardie tydstip ook al mag wees, oor op die koper (as die nuwe ontwikkelaar). Die omvang van die risiko wat die koper aanvaar, het 'n direkte uitwerking op die markwaarde van die dorpsgebied. Hoe groter die risiko, hoe laer die markwaarde, en

anders/

anders om. In die onderhawige geval het die projek reeds ver gevorder. Proklamasie was as't ware 'n voldonge feit. Die denkbeeldige koper sou binne twee maande na die onteieningsdatum met die bemarking van die erwe kon begin. Onsekerheid in verband met die wetslae van die bemarking van die erwe was dus eintlik die enigste risiko wat op hom sou oorgegaan het.

Haacke het op grond van sy ervaring in die praktyk getuig dat ontwikkelaars (en dit het etlike groot ontwikkelaars en selfs internasionale maatskappye ingesluit) hulle berekenings destyds gedoen het op die basis van 'n belegging teen 'n rendement van 25 persent per jaar oor die duur van die dorpstigtingsprojek.

Dit/

Dit was, volgens Haacke, 'n redelike rendement wat vir die dorpsstigtersbedryf in die algemeen aanvaarbaar was. Dit was ook die rendementkoers wat Haacke vir sy berekening in die voorlegging aan R M P in Junie 1981 gebruik het. Hierdie rendementkoers sluit inkomste op sy kapitale belegging in sowel as vergoeding vir risiko wat op die koper (dorpsontwikkelaar) oorgaan. Haacke neem nie enige eskalasie in die erfpryse in aanmerking nie. Hy verdiskonteer 'n konstante insetprys teen 25 persent per jaar oor die hele verkoopstydperk. Dit laat 'n aansienlike addisionele winsfaktor vir die koper want elke toekomstige prysstyging bo die insetprys verhoog die rendement bo die basiese 25 persent.

Die/

Die verhoorregter sê in dié verband "Die feit dat eskalasie nie in ag geneem word nie is van belang, maar . moet nie oorbeklemtoon word nie, aangesien oor 'n kort verkoopsperiode van twee tot drie jaar, daar nie noodwendig prysverhogings verwag sou word as vinnige verkope verlang word nie". Dit is nie heeltemal korrek nie want, soos ek reeds aangetoon het, het erfpryse in die dorpsgebiede in die omgewing teen 'n tempo van ongeveer 30 persent per jaar gestyg en die verwagting, in April 1982, was dat hierdie tendens vir ten minste nog 'n jaar of twee sou voortduur. Dit sou sekerlik 'n invloed gehad het op die bepaling van die risiko-vergoedingsfaktor. Die probleem wat ek met Haacke

se/

se benadering het, is dat sy rendementkoers vir alle
dorpstigtings-projekte blykbaar dieselfde is, hoewel
die omvang van die risiko van geval tot geval mag verskil.

Gerke het, net soos Haacke, heelwat
praktiese ondervinding in verband met die vasstelling
van die rendementkoers. Hy het etlike jare gelede
ook ondersoek ingestel na die berekening van die rende-
mentkoers in sowat 60 dorpsgebiede. Dit was residensiële
dorpsgebiede en 'n paar nywerheidsdorpe. Hy het gevind
dat die ontwikkelaarsloon en die risiko-vergoedings-
faktor gewissel het tussen 25 tot 50 persent by die prys-
vasstelling van rou grond. Hy het beklemtoon dat die
risiko nie 'n konstante faktor is nie en dat dit

uiteraard/

uiteraard van geval tot geval kan verskil. Gerke
het gesê dat al die faktore wat die omvang van die
risiko beïnvloed, behalwe die onsekerheid oor die be-
markbaarheid van die erwe, in die onderhawige geval
reeds uitgeskakel was. Hy het gevolglik die koper
(ontwikkelaar) se ondernemingsloon bereken teen 27 en
n half persent van die beraamde surplus inkomste,
soos op die datum van onteiening. Hy werk dus met n
persentasie van n geldsom wat soos op die datum van
onteiening bepaal word. Dit beteken dat in die geval
van n eskalasie in die erfpryse, die koper (ontwikkelaar)
n addisionele rendement van ongeveer R300 000 sou ontvang
vir elke R1 per m² waarmee die pryse styg.

Balme/

Balme het 'n risiko-vergoedingsfaktor

van 50 persent toegepas op die beraamde netto inkomste wat na huidige waardes herlei is. Volgens bewysstuk 03 het Balme in sy waardasie 62 persent van die surplus inkomste aan die koper toegeken en slegs 38 persent aan die verkoper. Hy het gesê dat hierdie soort projek 'n besonder riskante onderneming is en hy het in dié verband verwys na 'n aantal faktore wat met sy bedenking oor die welslae van Klipriviersoog as kommersiële dorpsgebied verband hou. Ek verwys daarna wanneer ek by die verhoorregter se benadering tot hierdie probleem kom.

Die verhoorregter het bevind dat die ingeligte koper en verkoper die risikofaktore so sou

geëvalueer/

geëvalueer het dat die koper 35 persent van die surplus inkomste as wins aan homself toegeken sou kry, bereken nadat die surplus inkomste tot n huidige waarde herlei is. Ek verwys kortliks na sy redes vir hierdie gevolgtrekking.

Die verhoorregter sê eerstens:

"Myns insiens het mnr Haacke en dr Gerke die toekomsprentjie ten opsigte van die onmiddellike groei van Soweto te rooskleurig geskilder. Die kopers van die individuele erwe sal koop met die oog op kommersiële gebruik vir die bediening van hoofsaaklik Soweto. Die gebruike kan eers behoorlik begin floreer wanneer en nadat voldoende kleinhandelssake in Soweto tot stand gekom het om daarvan gebruik te maak. Dit beteken n drastiese en radikale verandering in die bestaande hoeveelheid

en/

en aard van die kleinhandels-
besighede. Hoewel dit duidelik
is dat dit noodwendig sal gebeur,
is dit ook duidelik dat dit nie
oornag sal gebeur nie. ... Daar
sou dus nie 'n onkeerbare koopsdruk
wees nie en die denkbeeldige onder-
handelaars sou myns insiens dit as
'n moontlikheid in ag neem dat hulle
geskatte verkoopstermyn van drie
jaar te kort kan wees. Dit is 'n
risiko faktor."

Wat hierdie rede betref, het die verhoorregter, na my
mening, nie genoegsaam daarmee rekening gehou nie dat
daar 'n hele reeks kommersiële gebruike is (soos ek
reeds hierbo breedvoerig aangetoon het) wat nie direk op
die kleinhandelaar aangewys is nie. Ek verwys in dié
verband ook na wat ek reeds gesê het oor geweldige aan-
vraag na basiese boumateriale en die gesamentlike verslag

van/

van die dorpsbeplanners waarin gesê word dat die

"electrification of Soweto has created and is increasingly creating a large market for electrical appliances."

(My onderstreping.) Dit moet ook nie uit die oog verloor

word nie dat die bykans 2 000 handelaars in Soweto nie

kompetierend was nie juis omdat hulle winkelruimte ontoe-

reikend was en hulle aansienlike onkoste moes aangaan om

hulle voorrade feitlik daaglik van elders af aan te vul.

Na 1976 is die beperking op die reeks goedere waarin hulle

kon handel dryf ook opgehef. En soos Gerke verduidelik

het hoe kleiner die winkelruimte, hoe groter die behoefte

aan kommersiële bediening. Ek sou dus nie sê dat Haacke

en Gerke die verwagting van onmiddellike groei in Soweto

en/.....

en die bestaande behoefte aan kommersiële bediening
te rooskleurig geskilder het nie.

h Verdere faktor waarna die verhoor-
regter verwys is "die feit dat 1976 se opstande in Soweto
nie vergete was nie en dat h opstootjie in Soweto met
die gepaardgaande publisiteit die tempo van verkope met
maande of miskien h jaar of meer kan vertraag". Behalwe
Balme se ipse dixit is daar geen getuienis dat kopers die
moontlikheid van politieke onrus of opstootjies in Soweto
as h risiko-faktor sou beskou het nie. Ek het reeds
na die algemene ekonomiese toestand verwys. Die ekonomie
was in h sterk opwaartse fase en grondpryse was stéeds
aan die styg. En wat Soweto betref, het selfs Balme

erken/

erken dat "a whole new atmosphere had been created for Soweto" en dat "there was a general spirit of optimism in April 1982". Haacke het ook getuig dat dorpsstigters, eindgebruikers van erwe, beleggers en spekulante in April 1982 geensins bevrees of huiwerig was om grond in die omgewing van Soweto aan te koop nie.

Nog 'n faktor wat, na die oordeel van die verhoorregter, die risiko sou beïnvloed het, is dat die koper sou besef het dat hy met die aankoop van so 'n groot kommersiële dorpsgebied soos in Klipriviersoog beplan is, tot 'n groot mate "onbekende terrein betree". Hy sou dit gevolglik by die berekening van sy risiko in ag geneem het. Ek het reeds my mening omtrent hierdie

faktor/

faktor by die bespreking van die waarskynlike grondpryse uiteengesit.

Die verhoorregter het ook na Gerke se standpunt oor die stygende marktendens in April 1982 verwys. Die verhoorregter aanvaar dat dit 'n belangrike faktor is, maar sê dan (in 'n passasie waarna ek reeds verwys het, en geriefshalwe herhaal):

"Verwagte prysstygings is vir die denkbeeldige koper en verkoper slegs van belang indien voorsien word dat die koper as dorpseienaar die pryse van sy onverkoopte erwe sal verhoog. Ek bevind dat daarop nie gereken sou word nie weens die betreklike kort verkoopstyd wat vir hierdie groot dorp voorsien word."

Die verhoorregter voeg dan by dat hierdie bevinding

"veroorzaak/

"veroorzaak dat Dr Gerke se waardasie skeeftrek". Ek
het reeds verduidelik dat die geleerde verhoorregter se
bevinding, na my oordeel, op 'n mistasting berus. Die
koper sou in April 1982 besef het dat grondpryse aan die
styg is, en hy sou geweet het dat dorpsontwikkelaars
hulle pryse van tyd tot tyd verhoog om sodoende met die
stygende markttendens tred te hou. En net soos die koper die
vooruitsig van 'n ekonomiese resessie waarskynlik as 'n nega-
tiewe risiko-faktor sou beskou het, so sou hy, na my
mening, ook die verwagting van 'n styging in grondpryse
waarskynlik as 'n positiewe faktor in ag geneem het.

Ek kom dus tot die slotsom dat die
verhoorregter die omvang van die koper se risiko - en

gevolglik/

gevolglik ook die risiko-vergoedingfaktor, te hoog aangeslaan het. Dit is uiteraard 'n baie lastige probleem veral omdat die faktore wat by die bepaling van die omvang van die risiko ter sake is reeds by die vasstelling van erfpryse en die verkoopstydperk in ag geneem is. Daar is bepaald 'n mate van wisselwerking tussen die erfpryse, die verkoopstydperk en die risiko; bv hoër pryse sal waarskynlik die risiko verhoog terwyl lae pryse dit waarskynlik sal verminder. By die bepaling van die risiko-vergoedingsfaktor neem ek dus in ag dat die erfpryse en die verkoopstydperk wat ek bepaal het, effens aan die konserwatiewe kant is. Net soos dit met die vasstelling van die erfpryse die geval is, is daar ook in dié geval geen wiskundige formule wat vir die berekening van die risiko-

vergoedingsfaktor/

vergoedingsfaktor aangewend kan word nie. Oordelkundige raaiwerk, gegrond op die bewese feite en die menings van ervare deskundiges op die gebied van dorpstigting en dorpsontwikkeling is onvermydelik. In die lig van die getuienis wat na my oordeel aanvaar moet word, is die syfer van 35 persent wat die verhoorregter toegepas het ietwat te hoog en Haacke se syfer van 25 persent weer aan die lae kant. Alles in ag genome, het ek tot die slotsom gekom dat, as Haacke se waardasie-metode gebruik word, 'n rendementkoers van 30 persent oor die duur van die dorpsstigtingsprojek 'n billike koers sal wees. As Gerke se waardasiemetode gebruik word, moet daar vir 'n hoër risiko-faktor voorsiening gemaak word deurdat die ondernemer se wins van 'n verhoging in grondpryse sal afhang. Gerke het gereken dat die faktor êrens tussen 25 en 50 persent lê. By die

aanwending van sy waardasiemetode meen ek, weens die voorgaande, dat dit billik sou wees om voorsiening te maak vir 'n rendement van 35 persent van die beraamde surplus inkomste, bereken soos op die datum van onteiening.

Om tot sover saam te vat. Wat die omstrede insette betref, het ek tot die slotsom gekom dat die ingeligte koper en verkoper hulle berekeninge waarskynlik aan die hand van die volgende gegewens sou gedoen het, naamlik: (a) 'n erfprys van R25 per m²; (b) 'n verkoopstydperk van 3 jaar; en (c) 'n rendementkoers (of ondernemersloon) van 30 of 35 persent, soos hierbo verduidelik is. Die partye het oor al die ander insette ooreengekom, naamlik: (i) verkoop- en administrasiekoste, 10 persent; (ii) begiftiging, 2 persent van die bruto verkoopprys; (iii) ontwikkelingskoste, R1 577 000; (iv) eiendomsbelasting soos uiteengesit in bewysstuk

L18 (bl 1203) gelees met bewysstuk 02 (bl 1289); en

(v) transportkoste, 5 persent.

Teen hierdie feitlike agtergrond kom ek uiteindelik by die berekening van die markwaarde van die onteierende grond. Die drie waardeerders het elkeen sy eie waardasiemetode gebruik. Die verhoorregter verwys na die drie metodes maar verkies op die ou end om sy eie metode te volg. Soos ek dit verstaan, is dit 'n aangepaste weergawe van Balme se metode. Haacke het die sogenaamde verdiskonteerde kontantvloei metode ("evaluation of uneven cash flows method") gebruik. Haacke het gesê dat dit die metode is wat hyself gebruik en dat dit in die dorpsstigtersbedryf 'n algemeen aanvaarde metode

is,/

is. Hierdie stelling is nie met sy kruisondervraging betwis nie. Die verhoorregter sê gevolglik in sy uitspraak dat hy nie die metode as sodanig kan verwerp nie. Volgens hierdie metode is die waardasie as't ware 'n verrekening van die verwagte vloei van inkomste en uitgawes van die dorpsgebied oor die verwagte verkooptydperk van die erwe, verdiskonteer na die huidige waarde, soos op die datum van onteiening, teen 'n rentekoers wat voorsiening maak vir die risiko van die belegging. Die resultaat is vanselfsprekend afhanklik van die insette wat gebruik word. Volgens hierdie metode, en die gebruik van bogemelde insette, kom die markwaarde van die onteierende grond, in April 1982,

op/

op R3 488 030,00.

Gerke maak gebruik van 'n baie eenvoudige waardasiemetode, naamlik, die sogenaamde "static method of evaluation". Hy gaan uit van die veronderstelling dat twee dorpstigters met mekaar onderhandel oor die verkoop van die dorpsgebied - oor die prys wat die verkoper wil hê, en die prys wat die koper bereid is om te betaal. Hy maak dan voorsiening vir die verwagte inkomste uit die verkoop van erwe en die verwagte ontwikkelingskoste, soos op die datum van onteiening, en hy verdeel dan die verwagte wins in verhouding tot die mate wat die dorpstigtingsprojek reeds gevorder het en die risiko wat nog oorbly.

Die/

Die verhoorregter het beswaar gehad teen hierdie metode

omdat dit geen sekerheidswaarborge bevat nie. Hy sê

in die verband:

"Dit is die verrekening van die feit dat die netto inkomste eers in die toekoms verkry sal word en dat dié verwagting op toekomstige inkomste tog nie die ekwivalent van 'n gelyke huidige inkomste kan wees nie. Om die leemte te vul se dr Gerke dat die feit dat die inkomste uitgestel is, opgeweeg moet word teen die verwagte prysverhoging in die loop van die verkoopstyd van die erwe. Wat hy nie gemeld het nie, maar wat ek aanvaar veronderstel moet word met sy metode, is dat die ontwikkelingskoste van die dorp teen dieselfde koers eskaleer as die erfpryse. Of dié veronderstelling geregverdig is, kan ek op die getuienis nie bevind nie. Daar bly dus ook 'n onsekere

element./

element. Indien die aanname van prysstygings foutief is, faal die metode, omdat dit dan daarop neerkom dat hy 'n huidige uitgawe van ontwikkelingskoste aftrek van 'n toekomstige inkomste sonder om laasgenoemde na 'n huidige waarde te herlei."

Gerke het toegegee dat sy metode gegrond is op verwagte erfpryse en ontwikkelingskoste en dat hierdie elemente in die praktyk nooit staties is nie. Erfpryse en ontwikkelingskoste eskaleer in die reël maar, volgens Gerke, styg erfpryse teen 'n vinniger koers as ontwikkelingskoste. Die geleerde verhoorregter het blykbaar oor die hoof gesien dat Gerke, met verwysing na die verwagte eskalasie van erfpryse en ontwikkelingskoste in April 1982, gesê het "My expenditure would have been at the time that there was a 30%

increase/

increase in property values and about, call it 18% in development costs." Die verhoorregter se beswaar dat Gerke, volgens sy metode "n huidige uitgawe van ontwikkelingskoste aftrek van n toekomstige inkomste sonder om laasgenoemde na n huidige waarde te herlei" is ook nie heeltemal gegrond nie omdat die dorpsontwikkelaar, volgens Gerke, sy onkoste uit inkomste sou finansier. Hoe dit ook sy, die geleerde verhoorregter sê heeltemal tereg dat Gerke se metode "geen sekerheidswaarborgs bevat nie" en dat die resultaat van sy berekening afhanklik is "van die aannames en die oordeel van die waardeerder." In n geval soos die onderhawige geld dít natuurlik ook, in n meerdere of mindere mate, vir

die/.....

die ander waardasiemetodes.

Volgens Gerke se metode, en die ge-

bruik van die aanvaarde insette, sou hy die markwaarde

van die onteiene grond soos volg bereken:

INKOMSTE

	344 911 m ² teen R25 per m ²	R8 622 775,00
<u>MIN</u>	10% verkoop- en ad- ministrasiekoste	R 862 277,50
	en	
	2% begiftiging	<u>R 172 455,50</u>
		R1 034 733,00
		<u>R1 034 733,00</u>
		R7 588 043,00
	Ontwikkelingskoste en Eiendomsbelasting (soos per bew 02)	<u>R1 644 500,00</u>
	<u>Verwagte surplus</u>	R5 943 542,00
<u>MIN</u>	35% rendement	<u>R2 080 240,00</u>
		R3 863 302,00
	5% transportkoste	<u>R 193 165,00</u>
	Markwaarde	R3 670 137,00

Ek/

Ek is nie voornemens om Balme se

waardasiemetode in details te bespreek nie omdat ek, afgesien van die insette wat gebruik moet word, onseker is oor die betroubaarheid daarvan. Balme gebruik blykbaar hierdie metode reeds vir baie jare lank maar hy het natuurlik geen ervaring van dorpsontwikkeling nie. En toe hy uitdruklik gevra is of sy waardasiemetode in die oop mark deur dorpstigters gebruik word, is sy antwoord "It may not be used exactly by developers, but they use a similar - many of them use a similar method. It is not unlike the methods used by other valuers, but except really I divide my profit and discount into two factors whereas they combine them into one." Dit is vir my

nie/

nie duidelik, uit Balme se getuienis, waarom hy met
n dubbele verdiskontering werk nie. Ek twyfel ook of
n verkoper en koper wat met mekaar oor n dorpsont-
wikkelingsprojek, soos die onderhawige, onderhandel
hulle berekening volgens sy metode sou gedoen het.
Hulle sou hulle, na my mening, veel eerder van die
raad en advies van deskundiges, soos Haacke en Gerke,
bedien het.

Soos hierbo blyk, is daar n verskil
van ongeveer R182 107 tussen die berekening van die
markwaarde van die onteiene grond volgens Haacke se
metode en dié van Gerke. Wat sou die gewillige verkoper

en/

en die gewillige koper in April 1982 gedoen het indien hulle met die oog op hulle onderhandelings twee sulke waardasies verkry het? Ek veronderstel dat hulle hulleself sou vergewis het van Haacke en Gerke se deskundige kennis en ervaring, van hulle onderskeie waardasiemetodes en die basiese feitlike gegewens en dat hulle in die lig daarvan sou aanvaar het dat daar geen grondige rede is om enigeen van die waardasies as onbetroubaar te verwerp nie. Hulle sou derhalwe gepoog het om tot 'n vergelyk te kom. Langs hierdie weg sou hulle dan waarskynlik op 'n syfer tussen R3 488 030,00 en R3 670 137,00 d w s ongeveer R3 579 000,00 ooreengekom het. Ek bevind, derhalwe, dat die bedrag wat vir die onteigende grond verkry sou geword het indien dit op die datum van/

van onteiening op die oop mark deur 'n gewillige verkoper aan 'n gewillige koper verkoop was R3 579 000,00 bedra. Hierby moet 'n bedrag van R10 000,00 gevoeg word ingevolge artikel 12(2) van die Wet.

Dit beteken dat die appèl teen die hof a quo se vasstelling van die vergoeding wat ingevolge artikel 12(1)(a)(i) aan die appellant betaal moet word en teen die kostebevel slaag.

Die bevel van die hof is, gevolglik, soos volg:

- 1.(a) Die appellant se aansoek om kondonasie van sy versuim om aan die voorskrifte van reël 6(2) van die reëls van hierdie hof te voldoen, slaag.

(b)/

(b) Die appellant moet die verkwiste koste van

hierdie aansoek betaal, met inbegrip van

die verkwiste koste van twee advokate

2. Die appèl slaag met koste, met inbegrip van die

koste van twee advokate

3. Die bevel van die hof a quo word soos volg gewysig:

(a) die bedrag van R2 245 000,00 in paragraaf 1

van die bevel word vervang deur die bedrag van

R3 579 000,00

(b) paragraaf 3 van die hofbevel word geskrap en

vervang deur die volgende bevel: "Die ver-

weerder moet die eiser se koste betaal met

inbegrip van die koste van die verklarende

bevel/

bevel. Die koste van twee advokate word
toegelaat. Die kwalifiserende gelde van
die appellant se deskundiges, naamlik dr
Gerke, mnre Haacke, Weyers en Brickley,
word toegelaat.

TRENGOVE, AR

HOEXTER, AR	)	
	)	
	)	STEM SAAM
	)	
GORSSKOPF, AR	)	