

IN DIE HOOGGEREGSHOF VAN SUID-AFRIKA

(APPELAFDELING)

GRIFFIER, HOOGGEREGSHOF
VAN SUID-AFRIKA

(APPELAFDELING)

1988 -03- 29

BLOEMFONTEIN
(APPELLATE DIVISION)REGISTRAR, SUPREME COURT
OF SOUTH AFRICA

in die saak tussen:

BESTER EIENDOMSONTWIKKELINGSMAATSKAPPY
(EIENDOMS) BEPERK

Appellant

en

STADSRAAD VAN PRETORIA RespondentCORAM : VILJOEN, HEFER et VIVIER, ARRVERHOORDATUM : 31 AUGUSTUS 1987LEWERINGSDATUM: 29 MAART 1988

U I T S P R A A K

VILJOEN, AR

Op 3 April 1981 het die respondent (hierna

die verweerder genoem) kragtens die bepalings van die

Onteieningswet/...:

Onteieningswet 63 van 1975 (hierna die Wet genoem)

sekere eiendom behorende aan die appellant (hierna

die eiser genoem) onteien en as vergoeding 'n totale

bedrag van R96 000,00 aangebied. Hierdie aanbod

is deur die eiser van die hand gewys en op 20 Augustus

1981 laat die eiser 'n dagvaarding aan die verweerder

beteken waarin die eiser ingevolge a 12(1)(a)(i) van

die Wet 'n bedrag van R404 000,00 met rente as vergoe-

ding eis plus 'n bedrag van R32 036,00 ingevolge

a 12(1)(a)(ii) synde werklike geldelike verlies deur

eiser gely as gevolg van die onteiening. Ook word

'n bedrag troosgeld van R10 000,00 geëis ingevolge

a 12(2) van die Wet. Na die aanvang van die verhoor

is 'n inspeksie ter plaatse gehou en daarna doen die

eiser/.....

eiser aansoek om sy eis te wysig in die volgende opsigte naamlik om die vergoedingsbedrag te verhoog na R1 100 000,00 ingevolge a 12(1)(a)(i) van die Wet, sy beweerde geldelike verlies ingevolge a 12(1)(a)(ii) na 'n bedrag van R70 156,00 en troosgeld ingevolge a 12(2), soos,tevore, van R10 000,00. As gevolg van hierdie wysiging word daar, nadat sekere getuienis aangebied is, ondanks teenstand van die kant van eiser se advokaat, 'n uitstel aan die verweerder verleen om verdere ondersoek na die terrein te doen. Dit word verleen in die lig van die veranderde standpunt van die eiser se getuies van wat toe hulle siening was van die grootte en aard van die dolomitiese gebied wat tot op daardie stadium in 'n groot mate gemeenskaplike kennis was.

Tydens/.....

Tydens die uitstel het die Verhoorregter
 sekere riglyne neergelê en vereistes gestel

wat hy verlang het nagekom moes word om
 die verrigtinge te bespoedig. Na die uitstel is die
 verhoor voortgesit en uitspraak is uiteindelik gegee
 waarkragtens die Verhoorregter bevind het

- (a) dat die waarde van die eiendom inge-
 volge die bepalinge van a 12(1)(a)(i)
 van die Wet op die onteieningsdatum
 R200 000,00 bedra het;
- (b) dat die eiser op geen vergoeding in-
 gevolge a 12(1)(a)(ii) geregtig is
 nie, en dat
- (c) die eiser geregtig is op 58,76% van
 sy getakseerde koste welke koste die
 kwalifiserende fooie van eiser se ge-
 tuies Weaver en Birkley insluit en
 die getuie dr Simpson se fooie net in
 soverre sy kwalifisering betrekking

gehad/.....

gehad het op die voorbereiding van die saak dit wil sê enige professionele fooie verdien voor 1979 word nie ingesluit nie.

- (d) dat die eiser die koste verkwis deur die uitstel wat meegebring is deur die verhoging van eiser se eis moet betaal.

Op versoek van beide partye ten tyde van die aansoek om verlof om te appelleer, wysig die be-
lese Regter die persentasie koste van 58,76% na
44,23%, soos ooreengekom tussen die partye, verleen
hy aan die eiser verlof om op die meriete te appelleer
en aan die verweerder om teen die koste-bevel te
appelleer op grond daarvan dat 'n spesiale bevel ten
opsigte van die verweerder se tegniese getuie, mnr
De Villiers, se kwalifiserende fooie deur die hof

gemaak/.....

gemaak moes gewees het.

'n Vrye weergawe deur my van die relevante basiese agtergrond-geskiedenis (na detail sal ek later terugkeer) van die betrokke eiendom soos deur die geleerde Verhoorregter geskets, is die volgende.

Die eiser is, soos sy naam aandui, 'n maatskappy wat hom onder andere toegelê het om dorpe te stig en te ontwikkel. In die sestigjare was hy onder andere doenig met dorpsontwikkeling in die suid-oostelike gebied van Pretoria en veral op die plase Waterkloof nr 378 - JR en Garsfontein nr 374 - JR. Om ontwikkeling te vergemaklik het die eiser die gedeeltes van hierdie twee plase, waarvan hy die eienaar was, verenig en 'n sertifikaat van verenigde titel, nr 27167/1970,

oor die/.....

oor die grond, nou bekend as Garstkloof nr 595 - JR,

verkry. Hierdie plaas het 318,4638 hektaar beslaan.

Dit was in daardie dae bekend dat 'n gedeelte van die

plaas dolomities van aard was. Dit was ook bekend

dat die formasie besonders was. Dit het bekend gestaan

as 'n "horst". Dit beteken 'n blok dolomiet wat as ge-

volg van geologiese woelinge ver bokant die omliggende

dolomiet-neerslag uitgestoot is. Dit vorm as't ware

'n eiland van dolomiet in 'n see van formasies van

latere tydperke. As gevolg van die groot kragte waar-

deur die horst uitgestoot is, is die algemene toestand

daarvan een van verbrokkeling - die eiland van dolomiet

is deurkruis met krake, barste en verskuiwingsfoute.

Dit is algemeen aanvaar as 'n gebied wat onseker van

aard/.....

aard en potensieël gevaarlik is.

Hierdie dolomitiese gebied is op die destydse geologiese kaarte aangedui maar die presiese omvang daarvan was nie bepaal nie. Toe die eiser met die ontwikkeling in daardie area begin het, was daar, veral as gevolg van die groot verwoestende insinkings in die dolomitiese gebiede in die omgewing van Carletonville, groot besorgdheid oor ontwikkeling op dolomitiese gebiede en is streng beheer deur die verantwoordelike owerhede toegepas. Geen ontwikkeling op verdagte gebiede is toegelaat alvorens deeglike geologiese ondersoeke gedoen is nie.

Om nie die ontwikkeling van sy dorpe op veilige terrein te vertraag nie, het die eiser die

ontwikkelbare/.....

ontwikkelbare gedeeltes van die plaas Garstkloof af-
gesny en die deel met die dolomiet as die restant van
die plaas Garstkloof, groot 95,9783 hektaar, laat oor-
bly vir verdere geologiese ondersoek. 'n Serwituut oor
hierdie eiendom is voor die onderhawige onteiening vir
doeleindes van die Pretoria-Delmas-pad deur onteiening
verkry. Verskeie pogings is deur die eiser aangewend
om die oorblywende gedeelte, groot 93,3383 hektaar, waar-
oor die geskil nou gaan, te ontwikkel maar voordat enige
konkrete resultate bereik is, is die onteienings-
kennisgewing op die eiser beteken.

Met die pogings van die eiser om 'n gebruik
vir ontwikkelingsdoeleindes vir die eiendom vas te
stel, hang saam die siening wat die eiser se geologiese
en ander/.....

en ander raadgewers van die eiendom gehad het. Die verhoorhof het die betrokke raadgewers daarvan verdink dat hulle na die onteiening hulle siening skielik en drasties gewysig het en aangepas het ten gunste van die eiser met die motief om die eiser te bevoordeel en dat die wysiging wat aangevra is die gevolg was van hierdie opsetlike frontverandering. Die raadgewers wat in hierdie verband in die gedrang gekom het was 'n geoloog, dr Simpson, en 'n dorpsbeplanningskonsultant en waardeerder, ene Haacke, van die firma Haacke, Sher en Aab. As gevolg van die frontverandering het die verweerder ene De Villiers, 'n geoloog, aangestel om verdere ondersoek na die aard van die terrein in te stel. Dit het De Villiers gedoen teen 'n koste van

R20 000,00./.....

R20 000,00.

Soos hierbo gemeld het die Verhoorregter tydens die uitstel sekere riglyne neergelê om so veras moontlik eenstemmigheid tussen die deskundiges aan beide kante te bewerkstellig deur verdere voorverhoorsamesprekings en om aldus die saak te bespoedig. Op 15 Augustus 1983 is daar dan ook 'n verdere voorverhoorsamespreking gehou by welke geleentheid twee geoloë, ene Weaver aan die eiser se kant en De Villiers aan die verweerder se kant aan die hand van 'n verslag wat laasgenoemde opgestel het, die aspekte waarop hulle verskil en dit waarop hulle ooreenstem, uiteengesit het. Beide het daarna, met die hervatting van die verhoor, getuienis afgelê. Die geleerde Verhoorregter het in sy

uitspraak/.....

uitspraak verwys na die getuienis van dr Simpson en
mnre Weaver en De Villiers en dit kortliks behandel.

Sy slotsom was dat die verskille tussen die geoloë
hoe interessant hulle ookal was, eintlik nie ter
sake was nie. Wat ter sake was, besluit hy, is dat
die gegewens wat "nou - in 1982" beskikbaar is nog
nie voldoende is om met enige mate van sekerheid te
kan sê dat enige deel van die grond veilig is vir
dorpsontwikkeling nie. Dit geld selfs, sê hy, vir
die deel wat oos van die dolomiet-skalie-kontak lê
want dit is nog nie vasgestel wat die helling van die
dolomiet onder die skalie is nie. As die dolomiet
nie skerp na onder daal nie sal enige ontwikkeling
ver van die lyn gehou moet word, meen hy. Weaver het

die/.....

die gedane werk as slegs voorlopig beskou, sê die Regter. Na sy oordeel het die geologiese ondersoeke wat na die aanvang van die saak gedoen is en die inligting wat ingewin is net bevestig wat dr Jansen (van Geologiese Opname) so lank gelede as 1968 gesê het. Blykbaar verwys die Regter hier na 'n verslag van dr Jansen gedateer November 1968 waarin hy onder andere die volgende sê:

"The entire dolomite area is not considered safe as far as the possible formation of sinkholes is concerned
....."

en

"Regarding the fault-zones bounding the dolomite area, the possibility is not excluded that leaching of the dolomite on the fault-planes may cause slumping of the overburden, irrespective of the presence of

shale/.....

shale or dolomite under the overburden. However, it is recommended to adjust the planning of the township by avoiding a strip measuring 100 feet in width along faults bounding dolomite and shale, in other words, the erven in the vicinity of the faults should be laid out with their eastern boundaries 100 feet away from the faults."

Ek lei af dat die "township" waarna in die aanhaling hierbo verwys word, Elarduspark is wat deur die eiser ontwikkel is nadat die dolomitiese gedeelte van Garstkloof afgesny is. Elardus-park lê ten weste, eintlik suid-wes van die onteiene eiendom. Ten noordweste lê die dorpsgebied Wingate Park wat ook deur die eiser ontwikkel is en ten ooste lê die gholf-baan van die Wingate Park-buiteklub. Die Delmas-pad loop van noord-wes na suid-oos tussen Elarduspark (die suidelike punt daarvan) en die/.....

en die onteigende eiendom en, meer noord, tussen

Elarduspark en Wingate Park. Die erwe waarna verwys

word is die erwe wat aan die ooste-kant van Elardus-

park aan die Delmas-pad grens.

Maar om terug te keer na die uitspraak van

die Hof a quo: Die Regter kom tot die gevolgtrekking

dat hy dus die waardebepaling van die eiendom moet

benader op die veronderstelling dat die goedingelike

koper in 1981 sou gewet het dat hy hier met 'n stuk

grond te doen het wat dolomiet bevat, dat daardie do-

lomiet in 'n vorm van 'n horst voorkom met al die probleme

wat met daardie verskynsel saamgaan, dat die moontlik-

heid van dorpsontwikkeling slegs bepaal kan word deur

uitgebreide en duur geotegniese ondersoeke en dat sulke

ondersoeke/.....

ondersoeke moontlik slegs klein gedeeltes as geskik

kan aanwys. Met wat hy "nou" weet, sê die Regter,

is dit duidelik dat so 'n ondersoek heelwat meer as

R20 000,00 sal kos.

Wat die eiser as denkbeeldige verkoper se

kennis betref, berus dit grootliks, sê die Regter,

op die ondersoeke namens hom gedoen en sy ervarings

om 'n gebruik vir die grond te vind. Die Verhoorregter

het sy pogings in hierdie verband geskets. In April

1971 het die eiser aansoek gedoen vir toestemming om

op 'n gedeelte van die grond 'n inryteater op te rig.

Die Regter wys daarop dat in die motivering vir sy

aansoek die eiser meld dat aangesien die gebied, wat

op daardie stadium as landbou-grond gesoneer was, in

n/.....

'n dolomietstreek val en ongeskik is vir woondoeleindes en aangesien dit kort voor lank in die middel van omringende dorpsgebiede sal val, dit uit die aard van die saak nie vir landbou-doeleindes gebruik kan word nie. Uiteindelik is toestemming verkry om 'n omskrewe deel van die plaas vir 'n inryteater te gebruik maar onderhewig aan streng voorwaardes om die gevare verbonde aan die gebruik van dolomitiese grond die hoof te bied. Teen die tyd, egter, het televisie gekom en inryteaters 'n ernstige knou toegedien. Daar is toe afgesien van die voorneme om die teater op te rig en die herbestemming van 'n deel van die eiendom as inryteater ingevolge die bepalings van die dorpsaanlegskema is op aansoek van die eiser gerojeer. Die

eiser/.....

eiser soek toe ander gebruike vir die grond. In 1977

verskyn daar 'n ontwikkelingsplan, deur die verweerder

opgestel, vir die deel van Pretoria waarin aangedui

word dat ongeveer 55 hektaar van die plaas beoog word

vir gebruik as 'n stortingsterrein. Toe die eiser

hiervan bewus word doen hy aansoek by die Direkteur

van Plaaslike Bestuur vir toestemming om die restant,

die oostelike gedeelte, in landbouhoewes te ontwikkel.

In 'n memorandum ter ondersteuning van die aansoek sê

die eiser dat die gedeeltes van die eiendom wat nie

deur dolomiet onderlê is nie, smal stroke is wat nie

vir stedelike bewoning ontwikkel kan word nie en dat

die grootste gedeelte van die nie-dolomitiese area

met 'n wig tussen die Wingate Park-buiteklub en die

dolomitiese/.....

dolomitiese gedeelte lê. Indien vereis, gaan die
aansoek voort, sal water deur middel van boorgate
beskikbaar gestel word en aangesien munisipale water
naby die grond beskikbaar is, kan water vanaf die
naaste waterpyplyn aangelê word indien nodig. Die
Verhoorregter meen dat hierdie verwagting ten opsigte
van water optimisties was omdat die geoloë dit eens
was dat die aanwesigheid van ondergrondse water in
dolomitiese gebiede wispelturig is en die getuienis
daarop dui dat die Stadsraad nie munisipale water aan
landbouhoewes verskaf nie. Die aansoek is na die
Departement van Geologiese Opname verwys en op
26 September 1978 merk die Direkteur soos volg op:

- "1. The major part of the above-mentioned
remainder is underlain directly and/or at

shallow/.....

shallow depth by chert and dolomite of the Transvaal Sequence. This area is potentially susceptible to sink-hole and/or subsidence formation.

2. The rest of the remainder is underlain by shales and quartzites of the Pretoria and Karoo Groups. This area is considered safe as regards the possible formation of sinkholes. However problems are envisaged with the potentially swelling or collapsing nature of the soils.
3. Under these circumstances I suggest the developer appoint a private consultant to conduct the investigation to assess the stability and foundation conditions of the area to be developed. The report of the investigation should be submitted to the Geological Survey for comment."

Die verweerder het die aansoek om onderverdeling teengestaan, hoofsaaklik, lui die uitspraak, op grond daarvan dat dit die gebruik van die grond

vir h/.....

vir 'n stortingsterrein beoog het. Die beswaar van die verweerder, meen die Regter, moet buite rekening gelaat word. Op 12 Oktober 1978 lewer mnr Smit, die eiser se ontwikkelingsbestuurder, in 'n brief aan die Direkteur van Plaaslike Bestuur, kommentaar op die verslae van beide die verweerder en die Direkteur, Geologiese Opname. In hierdie brief meld hy dat die eiser geen beswaar het om die nodige ondersoek ten aansien van swigsand of swelklei te doen nie en stel voor dat dit as voorwaarde gestel word dat alvorens enige onderverdeling geregistreer word die nodige ondersoek tot bevrediging van die Departement Geologiese Opname en Plaaslike Bestuur uitgevoer word. Dit sou onnodige uitgawes meebring, stel hy, indien dit vereis word

dat die/.....

dat die ondersoek uitgevoer word en die aansoek om onderverdeling daarna afgekeur word. Hy skryf voorts:

"Soos u waarskynlik bewus van is, is dit uiters moeilik om grondgebruike te vind wat op grond wat deur dolomiet onderlê is beoefen kan word. In hierdie geval kan enkele vyf hektaar gedeeltes verdeel word met elkeen 'n gedeelte wat geen gevaar vir insinkings het nie. Deur boubeperkings te plaas op daardie gedeeltes waar gevaar van insinkings voorkom behoort die vyf hektaar gedeeltes doeltreffend benut te kan word terwyl daardie grond tans nie benut word nie. Ook op die resterende gedeelte is daar voldoende grond waar daar geen dolomiet voorkom en waarop 'n woonhuis opgerig kan word. Die gedeeltes waar geen dolomiet voorkom nie is smal stroke wat nie doeltreffend vir dorpstigting aangewend kan word nie."

Die eiser het egter kort daarna afgesien van die plan om enige gedeelte as landbouhoewes te

ontwikkel/.....

ontwikkel want op 7 November 1978 skryf die eiser se eiendomsbestuurder, mnr Greyling, aan die verweerder dat die eiser intussen voorsien is van die Stadsraad se kommentaar op die eiser se versoek tot onderverdeling en gaan voort:

"..... dit duidelik is dat die rede waarom u Raad die voorgestelde onderverdeling afkeur daarin geleë is dat volgens 'n ontwikkelingsplan wat op 31 Januarie 1977 goedgekeur is, gedeelte van die grond as 'n stort-terrein en die restant as 'n buffer sone deur u Raad benodig word.

Ons het die Direkteur van Plaaslike Bestuur in kennis gestel dat ons geen kennis hiervan dra nie en dat u Raad nog nie met ons in hierdie verband in verbinding was nie.

Ons wens egter hiermee die betrokke stuk grond, groot 95,98 hektaar, aan u Raad aan te bied vir die doel soos deur u benodig teen 'n prys van R3 000 per hektaar."

Die/.....

Die eiser het dus bewus geword van die ver-
weerder se voorneme om die hele eiendom te gebruik en
nie alleen 55 hektaar nie. Die 95,98 hektaar sluit die
gedeelte in wat reeds in 1968 vir die Delmaspad-serwituut
onteien is. Na hierdie aanbod was daar onderhandelinge
wat uiteindelik daarop uitgeloop het dat die verweerder 'n
bedrag van R96 000,00 vir die eiendom aangebied het, dit
wil sê naasteby R1 000,00 per hektaar. Hierdie aanbod is,
soos reeds gemeld, deur die eiser geweier en die onteiening
en die hofsaak het gevolg. In die hofsaak het dit gegaan
slegs om die waarde van 93 3383 hektaar wat die 2,64
hektaar van die Delmaspad uitgesluit het.

Die geleerde Regter het in die uitspraak voort-
gegaan om die regsbeginsels wat toegepas moet word,
soos hy dit sien, te bespreek. Hy meld dat, hoewel
daar gewoonlik aangevoer word dat daar in 'n

onteieningsgeding/....

onteieningsgeding geen bewyslas op enige van die partye rus nie, daar tog 'n bewyslas rus op die onteiene om die potensiaal waarop hy staatmaak, te bewys en het verwys na Loubser en Andere v S A Spoorweë en Hawens 1976(4) SA 589(T) op 608. Dikwels word dit uit die oog verloor, so meen die Regter, dat potensiaal nie slegs van die fisiese hoedanighede (sy grootte, vorm, bodemgesteldheid, ligging, ens) afhang nie, maar dit hang ook af van die aanvraag vir die grond met daardie potensiaal in die betrokke area. Ekonomiese werklikhede moet in ag geneem word, meen hy, en wat in gedagte gehou moet word is dat daar twee partye by hierdie denkbeeldige transaksie betrokke is: die goed-ingeligte verkoper sowel as die goed-ingeligte koper. Die Verhoorregter verwys na die geweldige omvang van die inligting

wat hy, as regter, tot sy beskikking het - die getuienis wat oor meer as 1500 bladsye strek en die dosyne landkaarte en die dokumente wat ingedien is wat etlike honderde bladsye beslaan - en hoewel hy dit betwyfel of in die praktyk enige verkoper/koper soveel (wat quantum betref) inligting tot sy beskikking sou gehad het, meen hy tog dat behalwe vir die latere geologiese ondersoeke, die besonderhede waarvan hy nie in aanmerking neem nie, wesentlik al hierdie gewens ten tye van die onteiening beskikbaar was en hy aanvaar dus dat enige goedingelike onderhandelaars ook al die inligting sou bekom het.

Maar hierdie oorvloed inligting ten spyt vind hy, by oorweging van die saak, dat daar tog

leemtes/.....

leemtes is in die inligting aan hom voorgelê. Hier-
die leemtes wat daar is, meen hy, moet te wyte wees
aan die feit dat die verlangde inligting net nie
bestaan het nie. Wat die geologiese getuienis betref,
sê die Regter, is daar net een feit wat duidelik
staan: die betrokke eiendom is vir die grootste
gedeelte onbruikbaar vir enige bou-ontwikkeling.
Klein gedeeltes kan moontlik boubaar wees, lui die uit-
spraak verder, maar sodanige gedeeltes kan slegs be-
paal word deur nog meerdere ondersoeke as die wat
reeds gedoen is en die kans is groot dat, na beste-
ding van nog heelwat geld, die eiendom steeds onbruik-
baar sal blyk te wees. In hierdie opsig, sê die
Regter, is hy baie beter toegelig as wat die denkbeel-

dige/.....

dige koper/verkoper in 1981 sou gewees het. Almal was toe bewus van die onsekerheid maar hy, die Regter, weet dat die besteding van minstens R20 000,00 en kritiese beskouings van die nuutverkreë inligting deur minstens drie ervare geoloë nog nie die onsekerheid uit die weg geruim het nie. Die detail van die verdere geologiese ondersoeke en die uiteenlopende menings van die geoloë is nie ter sake nie, bevind hy. Op die een belangrike aspek, naamlik dat hulle nie nou onomwonde kan sê dat die eiendom, selfs ten dele, bruikbaar is nie, is almal dit eens, meen hy. Dit sou die goedingeligte koper/verkoper in 1981 ook geweeet het. Volgens die Regter se oordeel sou die koper ook geweeet het dat:

"1. die/.....

- "1. die eiser, 'n ervare eiendomsontwikke-
laar, wat nie gehuiwer het om deskun-
dige raad in te win nie, o a van mnr
Haacke, van oordeel was dat die
eiendom nie vir dorpstigting geskik
was nie;
2. die eiser besluit het om aansoek te
doen vir inryteater-regte, en dat die
regte, onderworpe aan streng beveilig-
ingsmaatreëls, toegestaan is;
3. die eiser, na verkryging van die regte,
gevind het dat daar nie meer aanvraag
vir hierdie regte was nie en hulle
laat vaar het;
4. die eiser gepoog het om onderverdelings-
regte te kry om landbouhoewes te stig,
dat dit waarskynlik was dat hierdie
regte toegestaan sou word onderhewig
aan verdere geologiese ondersoeke;
5. die eiser, onmiddellik toe dit verneem
het dat die verweerder belangstel in
die eiendom vir gebruik as 'n stortings-
terrein, dit teen R3 000,00 per ha aan-
gebied het en dat dit selfs die aanbods-
tydperk geredelik verleng het."

Die Verhoorregter was die mening toegedaan dat mnr Haacke, die waardeerder wat vir die eiser getuig het, se getuienis vir hom totaal nutteloos was. Hy wys daarop dat Haacke aanvanklik die eiendom op R450 000,00 gewaardeer het maar by die aanvang van die verhoor besluit hy dat die eiendom nou minstens R1 100 000,00 werd is - nie op grond van enige verandering van sienswyse van die geoloog Simpson nie, maar skynbaar op 'n verslag van Weaver gedateer 20 September 1982 wat nooit deur die getuienis gestaaf is nie en waarvan in elk geval afgewyk is omdat Weaver die resultate van De Villiers se ondersoek aanvaar het. Volgens die Regter kom dit ietwat vreemd voor dat Haacke "nou vind dat hierdie eiendom minstens

sewe/.....

sewe besondere potensialiteite besit, terwyl sy
kliënt destyds slegs aan twee van hulle aandag gee
het." Die Regter het ook moeilikheid met Haacke
se benadering tot die benutting van die werklike
potensialiteite. Haacke, sê hy, het geensins onder-
soek gedoen na enige aanvraag vir die verskillende
gebruike wat hy nou op hierdie eiendom in hierdie
gebied sien nie. Ook het Haacke nie, alhoewel hy
toegegee het dat enige beplanning van die eiendom
onderhewig is aan beplanningsbeheer, hetsy dorps-
beplanningskema, gidsplanne, ensomeer, geensins
ondersoek ingestel of enige van sy voorgestelde ge-
bruike aan daardie beplanningsvereistes sou voldoen
nie. In verband met Haacke se voorstel dat op die

onteierende/.....

onteiende grond 'n winkelsentrum opgerig sou kon word, wys die Regter daarop dat geen getuienis gelewer is in verband met die behoefte of wenslikheid van so 'n ontwikkeling nie en wat die getuienis oor ander verkopings betref, meen die Regter dat vanweë faktore soos die aard van die grond, die lokaliteit, die doeleindes van benutting, die omgewing ensovoorts, daardie ander verkopings nie vergelykbaar is nie.

Met die verweerder se getuienis het die Verhoorregter ook 'n probleem gehad, maar van 'n ander aard. Die verweerder se getuies oor waarde het uitgegaan van die standpunt ('n juiste, meen die Regter) dat die grond bevange is met ernstige geologiese probleme en dus nie vir normale ontwikkeling

geskik/.....

geskik is nie. Alhoewel hulle aanvaar het dat die eiendom geskik is om as 'n stortingsterrein gebruik te word, het hulle volgehou dat die waarde wat aan die eiendom toegeken moet word gebaseer moet word op die aanname dat dit as landbougrond beskou moet word en is hulle waarderings daarvolgens gemaak.

Ten onregte, meen die Regter, want geen rede is verstrekkend waarom 'n stortingsterrein noodwendig die waarde van landbougrond moet hê nie. Na die oordeel van die Regter kan 'n stuk landbougrond binne 'n goed ontwikkelde dorpsgebied nie veel waarde hê nie, veral, gesien die betreklike klein oppervlakte van die eiendom, is dit moeilik te bedink watter vorm van landbougebruik nie as steurend op die bevallighede van die woon-

gebruik/.....

gebruik sal indruis nie. Besproeiingswerke, sê hy, sal nie kan geskied nie vanweë die dolomiet en pluimvee-boerderye byvoorbeeld sal beslis steurend wees. Dit is dus sterk te betwyfel, meen die Regter, of die owerhede die vrye gebruik van hierdie eiendom sal toelaat; bedrywighede daar sal streng beheer word met gevolglike belemmering van regte en van waarde.

Teoreties beskou, sê die Regter, moet die gebruik as stortingsterrein sy eie waarde aan die eiendom gee. Stortings-terreine is onontbeerlik in enige dig ontwikkelde gebied en dit is immers die plig van die plaaslike owerheid om sulke terreine te voorsien. Maar die Regter se moeilikheid was

dat/.....

dat geen getuienis gelewer is nie wat enige aandui-
ding kan gee waarom die waarde van grond wat as
stortingsterrein gebruik word, nou juis dieselfde moet
wees as die van landbougrond of wat die verskil,
indien enige, sal wees. Hy moes dus op eie vernuf,
wat dit ookal mag wees, sê hy, staatmaak om, eer-
stens, die beste gebruik van die eiendom te bepaal
en, tweedens, 'n waarde daaraan gee. Wat die ge-
bruik betref kan hy hom nie indink dat die goed-
ingeligte koper toetse sal doen om te bepaal waar-
voor die grond geskik is nie. Die feit dat die
eiser waarskynlik sulke toetse sou doen, bring nog
nie mee dat die koper van die eiendom dit ook sou
doen nie. Die eiser is die eienaar. Die grond is

die/.....

die enigste grond wat hy in die buurt besit nadat

die ander dele ontwikkel is. Dit is waarskynlik,

meen die Regter, dat die boekwaarde van die eiendom

nie hoog is nie. Maar dit bly 'n bate - hoewel 'n

lastige bate - in sy hande en dit kan wees dat dit

vir hom lonend sal wees om onkoste aan te gaan om dit

meer waarde te gee. Maar, meen hy, die koper wat

hy moet bedink sal nie hierdie aanvangsbedrag bestee

om hierdie lastige bate te bekom nie. Die Regter

meen dat hy dus gebruike vir die eiendom moet indink

wat geen sodanige uitgawes in die vooruitsig stel

nie. Hy kan net aan twee dink, sê hy: eerstens

vir 'n stortingsterrein en tweedens vir landbougebruik.

Laasgenoemde skakel hy dadelik uit om die volgende

redes/.....

redes:

- "1. Landbougebruik vereis voldoende water-voorsiening. Ek het alreeds daarop gewys dat watervoorsiening op hierdie eiendom probleme kan gee.
2. Landbougebruik sal streng beheer moet word sodat ongewensde toestande nie ontstaan nie. Onthou dat vir boerdery doeleindes, ons hier 'n betreklik klein stukkie grond het en dat dit feitlik omring is deur digontwikkelde woongebiede.
3. Besproeiing sal ook streng beheer moet word want die inbring van onnatuurlike water kan die grond onveiliger maak as wat dit tans is."

Dit wil vir die Regter voorkom asof die stadsvaders en die eiser reg was toe hulle uiteindelik besluit het dat die beste - trouens die enigste - gebruik van die eiendom is om dit as stortingsterrein

aan/.....

aan te wend. Maar, bekla die Regter sy lot, daar is
hoegenaamd geen getuienis oor enige verkoping van
grond vir hierdie doel nie. Hy aanvaar dat die rede
daarvoor is dat sulke verkopings nie plaasgevind
het nie - altans nie in die nie te verre verlede nie.
Dit is ook moontlik, sê hy, dat die verweerder nie
sulke terreine hoef aan te koop nie - hulle kan as
uitgehoue gebruike by dorpstigting verkry gewees het.

Die Regter begeef hom dus na die denkbeeldige
markplein. Hy weet dat die eiser, toe hy die eiendom
aan die verweerder aangebied het, bereid was om dit
teen R3 000,00 per hektaar te verkoop, dit wil sê vir
ongeveer R280 000,00, 'n aanbod wat die gekwansel aan
die gang sou sit en wat die ingeligte koper sou laat

redeneer/.....

redeneer dat die eiendom nie meer as R280 000,00

werd kan wees nie. Tussen hierdie bedrag en die

R96 000,00 wat die verweerder vir die grond aange-

bied het lê dan, so begryp ek die uitspraak, die

werklike waarde van die grond. Die geleerde Ver-

hoorregter het uiteindelik die bedrag op R200 000,00

vasgestel. Op hierdie bedrag het hy besluit deur

die volgende faktore in ag te neem:

- "1. die geskiktheid van die terrein vir gebruik as stortingsterrein;
2. die bestaande behoefte aan eiendom vir sodanige gebruik; en
3. die feit dat die storting van rommel op die terrein met verloop van tyd die grond al hoe veiliger sal maak (onthou sal word dat, volgens die geoloë, die veiligheid o a afhang van die dikte van dekking bo die

dolomiet)/....

dolomiet) en dit dus later wel
moontlik ander gebruike sal hê."

Ek is nie voornemens om al die geskilpunte
tussen die partye volledig te behandel nie. Oor die
geskilpunte is getuienis gelewer en gedebatteer in 'n
uitgerekte verhoor wat onnodig lank geduur het en wat
in 'n verslag, met al die bewysstukke daarby, van kort
duskant 3 000 bladsye uitgeloop het. Soos die Regter
a quo tereg gesê het, is ter sake dit wat bekend sou
wees aan 'n denkbeeldige voornemende verkoper en koper
ten tyde van die onteiening. Hierby moet egter gevoeg
word dat ook in ag geneem moet word sodanige praktiese
stappe wat 'n voornemende koper waarskynlik sou neem as
wat nodig is om hom behoorlik op hoogte te stel van die
potensialiteite van die eiendom. Kyk Davey v Minister

of Agriculture 1979(1) SA 466(N) 469C. Resultate

van latere toetse wat na die onteiening van die
grond uitgevoer is, moet dus ook in ag geneem word
as dit van so 'n aard is dat dit in die gewone loop
van sake in die ope mark gedoen sou word deur òf
die koper òf die verkoper. Kyk Loubser se saak
supra 623 G.

Ek stem met die geleerde Regter in die al-
gemeen saam dat, in die lig van wat 'n denkbeeldige
verkoper en koper in 1981 sou geweet het, die poten-
sialiteite wat die eiser se getuies in die Hof a quo in
die eiendom gesien het in 'n groot mate irrelevant en on-
realisties is vir die redes deur hom genoem. Ek stem
egter in een opsig nie met hom saam nie. Die agbare Regter meld tereg

dat/....

dat klein gedeeltes van die eiendom moontlik boubaar is
maar ek meen dat die strekking van sy oordeel dat die
kanse groot is dat, na besteding van nog heelwat geld
die eiendom steeds onbruikbaar sal bly, 'n te enge siening
openbaar. Die agbare Regter was grootliks reg indien
sy oordeel gevel is ten aansien van die hele eiendom.
Hy het egter misgetas deur nie twee klein gedeeltes,
waarna in die getuienis verwys is as die twee drie-
hoekies, vir nadere beskouing uit te sonder nie. Hier-
die gedeeltes is wel klein maar na my oordeel besit
hulle beslis behuisings-potensialiteite wat deur 'n
voornemende koper raakgesien sou word, 'n oorweging wat
deur die Regter a quo ten onregte buite rekening gelaat
is. Ek sal eerstens, vanuit die oogpunt van die denk-
beeldige/.....

beeldige verkoper en koper, hierdie twee gedeeltes in oënskou neem en daarna my aandag wy aan die waarde van die restant van die eiendom.

Die twee gedeeltes van die onteiene eiendom waarna ek verwys het lê aan die suid-suid-weste en die suid-ooste-kant daarvan. Die een drie-hoekie aan die suid-suid-weste-kant is ongeveer 2,73 hektaar en dié aan die suid-oostekant 11,18 hektaar groot. Saam beslaan hulle dus 'n oppervlakte van 13,91 hektaar.

Wat hierdie twee drie-hoekies betref het ek tot die slotsom gekom dat die Regter a quo nie behoorlik in ag geneem het nie dat hulle, behoudens geringe voorbehoude, as geskik beskou is vir behuisingsontwikkeling op die datum van onteiening. 'n Kaart waarop hierdie twee

drie-hoekies/.....

drie-hoekies aangedui word as geskik vir dorpsontwikkeling is deur dr Simpson voorberei. Hierdie kaart is aan Geologiese Opname voorgelê en 'n klein replika daarvan het ook in besit van die verweerder gekom.

Die verweerder het klem daarop gelê dat die eiser gedurende Oktober 1978 in 'n brief aan die Direkteur van Plaaslike Bestuur gemeld het dat die gedeeltes waar geen dolomiet voorkom nie, smal stroke is wat nie vir dorpsstigting aangewend kon word nie. Waarskynlik het die eiser se ontwikkeling-raadgewers op daardie stadium alleen enkelwoningbehuising in gedagte gehad en nie hoëdigtheidsbehuising wat in die laat sewentiger- en in die tagtiger-jare so gewild in Pretoria geword het nie. Die brief is geskryf meer as twee jaar voor die onteiening, die datum wat geld vir die doeleindes van bepaling van die vergoeding.

Tydens/.....

Tydens die voorverhoor-samesprekings gedurende Augustus 1983 het die verweerder se dorpsbeplanner, van der Westhuizen, toegegee dat, onderhewig aan die bewys van die geologiese en bodemgeskiktheid van die twee drie-hoek gedeeltes, hulle geskik geag behoort te word vir woon-doeleindes in al sy fasette naamlik algemeen woon, medium-digtheid woon en spesiale woon. Ekonomies gesproke sou 'n voornemende koper vanweë die klein oppervlakte van die gedeeltes in 1978 moontlik huiwerig gewees het om die grond te koop vir enkelwoningbehuising maar daar is genoegsame getuienis dat die gedeeltes groot genoeg is om winsgewend ontwikkel te word vir hoëdigheidsbehuising wat waarskynlik in 1981 deur 'n koper ernstig oorweeg sou word.

In kruisondervraging van Haacke is dit aan hom deur die verweerder se advokaat gestel dat gedurende 1980, dit wil sê kort voor die onteiening, ene Swart wat

verbonde/.....

verbonde was aan sy firma, 'n woondorp op die twee drie-hoek-gedeeltes beplan het. Die oogmerk van die advokaat was klaarblyklik om 'n toegewing uit Haacke te kry dat alleen daardie twee gedeeltes as ontwikkelbaar vir woondorp-doeleindes geskik beskou is, wat dan ook deur Haacke toegegee is, met 'n toevoeging daarby dat indien hy op daardie stadium die eiser se adviseur was, hy hom sou geadviseer het dat die eiendom of groter gedeeltes daarvan ook winsgewend vir nie-woondoeleindes ontwikkel sou kon word. Smal, die verweerder se waardeerder het soos volg onder kruisondervraging getuig:

"Sal u met my saamstem, mnr Smal, dat vir hierdie hoë digtheid-tipe behuising, primawardes betaal word vir grond by die see en binnelands, grond naasliggend aan oop parke

en/.....

en gholfbane? -- Ek wil dit stel dat daar is 'n moontlikheid dat daar kan miskien 'n premie op geplaas word, vir woonstelgrond langs 'n oop ruimte.

En u sal seker met my saamstem dat 10 hektaar is groot grond vir sodanige ontwikkeling? -- Ek sal met u saamstem, ten spyte daarvan dat die eienaar self gesê het dit is klein stukkies grond wat nie sinvol ontwikkel kan word nie.

Maar dit was op 'n stadium, mnr Smal, wat hierdie tipe behuising nog nie populêr was nie? Dit het ons mos nou reeds uitgestryk? -- Ja, dit was miskien nie so populêr nie, maar dit was heeltemal 'n aanvaarde ontwikkeling.

Ja, en ons weet ook dat in 1978 die - hierdie ontwikkelaar geweet het dat die Stadsraad hierdie eiendom gaan benodig vir stortingsdoeleindes, nie waar nie, en dit gaan ont-eien? -- Dit is korrek."

Daar is nie in die getuienis verder ingegaan op Swart se beplanning van 'n dorp op die drie-hoek gedeeltes nie. Afgesien van Smal se toegewing dat

die/.....

die twee drie-hoek-gedeeltes wel winsgewend, veral vir hoëdigtheidsbehuising, ontwikkel kon word en dat die ontwikkeling van die groter drie-hoek waarskynlik gewild sou wees omdat dit langs Wingate Park se golfbaan geleë is, was daar getuienis van Haacke van ander areas van hierdie grootte en kleiner wat ontwikkel is vir hoëdigtheidsbehuising. Hy het spesifiek die geval genoem van die eiser wat self 'n belegger is in 'n maatskappy Hydro Holdings wat 13 hektaar vir woonstelle ontwikkel het.

Onmiddellik suid van die eiendom en suid van die Delmas-pad wat die suidelike grens van die eiendom is, is die woondorp-ontwikkeling van Bendor Properties

Limited/.....

Limited wat bekend staan as Wingate Park-uitbreiding 1 en Elarduspark-uitbreiding 3. In 1981 het Bendor 'n dienste-sertifikaat verkry vir die ontwikkeling daar en die waarskynlikhede is dat indien die twee drie-hoekies ontwikkel sou word het vir hoëdigtheids-behuising, die dienste wat daarvoor vereis sou word, maklik sou kon aansluit by die Bendor-ontwikkeling asook by die ontwikkeling deur die eiser van Elarduspark-uitbreiding 2 ten weste van Elarduspark-uitbreiding 3 en ten suide van Elarduspark.

Wat die twee drie-hoekies betref was een onsekerheid wat in 1981 ten aansien van woondorpstigting daaraan gekleef het die aard van die kontaklyn tussen die veilige diabaas-gedeelte van 13,91 hektaar en die/.....

en die dolomitiese gedeelte. Onderzoek sou moes ingestel word of die dolomitiese gedeelte en veral die horst-formasie nie inwig onder die diabaas-gedeelte nie met die moontlikheid van wegsakking van die dolomitiese gedeelte onder die diabaas-gedeelte wat dan laasgenoemde sou affekteer. Die koste wat in hierdie verband aangegaan sou moes word is deur De Villiers op tussen R11 000 en R13 000 gestel. Haacke se getuienis was dat die koste van R1 000 per hektaar niks buitengewoon is nie. 'n Ander onsekerheid wat bestaan het was die moontlikheid van swelklei op die oënskynlike veilige formasie. Hierdie onsekerhede sou moes ondersoek word maar die getuienis was dat dit nie veel sou kos nie. Smal, die verweerder se waardeerder, het dit beklemtoon

dat/.....

dat Roux van Geologiese Opname in 1979 in 'n gesprek met Smal toe hy met hom die kaart, wat die twee driehoekies as veilig aandui vir dorpsontwikkeling, bespreek het, verklaar het dat, ten spyte van die aanduiding, Geologiese Opname dit nie so sou aanvaar tensy daar verdere geologiese ondersoek gedoen word nie.

Alhoewel daar in die vooruitsig gestel is dat Roux as getuie vir die verweerder geroep sou word, het hy nooit getuienis afgelê nie.

In die lig van die omstandighede wat ek hierbo geskets het, moet die saak benader word.

Van die kant van die verkoper gesien, moet 'n hof wat die vergoedingsbedrag vasstel hom indink in die faktore wat 'n denkbeeldige verkoper op realistiese wyse in ag sou geneem het. Wat die oorwegings was wat

'n rol gespeel het in die advies waarmee die eiser se deskundige adviseurs hom bedien het, is nie in die getuienis geopenbaar nie. Daar is wel die feit, wat in die loop van kruisondervraging gestel is, dat Swart besig was om ten tye van die onteiening 'n dorpsgebied op die twee drie-hoek-gedeeltes te beplan, maar hoe ver die beplanning gevorder het, met watter besware van die kant van die owerheidsinstansies die eiser te kampe gehad het of wat in die verband voorsien is, het nie aan die lig gekom nie. Dit mag wees dat die beplanning gestaak is toe die onteiening gevolg het. Indien dit die geval was, sou dit maklik gewees het om die Hof a quo daarvan op hoogte te stel. Ek is nie bereid om, vir die doeleindes van die appèl, in hierdie verband, ten gunste van die eiser te be-

spiegel nie. Die resultate van ondersoeke wat 'n verkoper na die onteiening ingestel het kan wel in ag geneem word deur 'n hof wat die vergoeding bepaal maar dan alleen wanneer die hof bevind dat dit waarskynlik is dat die verkoper in elk geval, selfs indien die onteiening nie gevolg het nie, sodanige ondersoeke sou laat doen het om die werklike potensialiteite van die eiendom vas te stel.

Dat daar later vir doeleindes van die hofsaak wel ondersoeke ingestel is en resultate verkry is waaroor getuienis gelewer is, is dus nie per se relevant nie. Oorwegend wil dit voorkom dat die eiser nie ernstig belang gestel het om die twee drie-hoekies alleen te ontwikkel nie. Dit is netso

waarskynlik/.....

waarskynlik dat die eiser die gehele eiendom as

'n las beskou het en dat indien hy daarvan teen 'n

redelike prys onder die omstandighede ontslae kon

raak, hy dit geredelik sou gedoen het. Indien hy

beter vooruitsigte in die beplanning van die gebied

gesien het, sou hy dit waarskynlik nie teen R3 000

per hektaar aan die verweerder aangebied het nie.

Aan die ander kant, alhoewel hy miskien op een stadium

onder die druk van omstandighede bereid was om die

eiendom vir daardie prys te verkoop, meen ek dat in-

dien die saak objektief beskou word en die potensiali-

teite wat op daardie stadium bekend was, in ag geneem

word, hierdie bedrag nie die egte waarde van die eiendom

op datum van die onteiening daarvan weerspieël het

nie/.....

nie. Wat vir my wel onwaarskynlik lyk is dat die eiser as denkbeeldige verkoper enige verdere koste sou aangegaan het om 'n meer deurtastende ondersoek te doen of te laat doen.

Van die kant van die koper gesien, moet die hof in 'n geval soos die onderhawige 'n gewillige koper voorstel en nie een wat deur risiko's afgeskrik gaan word en dus nie koop nie. Dat daar risiko's bestaan is wel waar. Hulle is hierbo geskets. Haacke het vergelykbare verkope van grond wat aangekoop is vir ontwikkeling as hoë- en middel-digtheid woondorpon ontwikkeling aangehaal wat wissel tussen R34 000 en R20 000 per hektaar.

Maar/.....

Maar dit was grond waaraan nie dieselfde risiko's gekleef het as die terrein wat bespreek word nie. In die lig van wat bekend was, is die risiko's nie besonder groot nie en die koste van 'n ondersoek om die risiko's uit die weg te ruim nie besonder hoog nie. Hierdie ondersoek het die volgende resultaat, waarmee Weaver tydens die voorverhoorkonferensie aan die hand van drie sones A, B en C wat voorkom op 'n kaart wat De Villiers voorberei het, saamgestem het, gelewer:

"Albei geoloë aanvaar dat Sone C hoofsaaklik uit diabaas en Timeball Hill skalies bestaan. Hierdie area word beskou as nie-problematies met betrekking tot dolomiet

stabiliteit/.....

stabiliteit nie - behalwe langs die dolo-
miet/diabaaskontak. Hierdie kontakstone
kan as 'n intermediêre tot lae risiko sone
beskou word. 'n Buffersone van 30 meter
wyd langs die westelike en noordelike
grens van Sone C mag (soos in die geval
van Elarduspark) vereis word, indien Sone
C vir residensiële behuising gebruik word."

Die grootte van sone C is 20,16 hektaar.

Hierdie sone oordek die area van die groter drie-hoek
van 11,18 hektaar aan die suid-oostelike gedeelte
van die terrein. Dit is dus bykans twee keer so
groot. As 'n buffersone soos voorgestel gelaat sou
word sou enige verdere ondersoek onnodig wees en sou
die owerheidsinstansies waarskynlik behuisingsont-
wikkeling daar toelaat. Die ondersoek van De Villiers
oor die hele terrein, weet ons, het R20 000 gekos.
'n Deeglike ondersoek wat net die twee drie-hoek ge-

deeltes/.....

deeltes betref sou, neem ek aan, veel minder kos.

Sone B, wat naasteby die area van die kleiner drie-
hoekie dek is deur De Villiers beskryf as problematies
omdat dit potensieel ongeskik is vir dorpsontwikkeling
met betrekking tot residensiële behuising. Dit is,
meen hy, 'n intermediêre risiko met betrekking tot
sinkgatvorming. Die geoloë het ooreengekom dat, wat
dié area betref, daar net soos in sekere ander areas wat
nie nou ter sake is nie, 'n intensiewe boorondersoek-
program (minstens een druklugboorgat per hektaar) ge-
doen moet word indien die sone vir residensiële be-
nutting oorweeg word. Ek meen dat waar 'n koper oorweeg
om hierdie betrokke grond te koop - waar hy dus oorweeg
om die soort transaksie aan te gaan wat nie alledaags

is nie/.....

is nie maar wat 'n groot kapitale uitleg verg en alleen
deur ervare, versigtige en vernuftige sake-manne aangegaan sal word - hy sal sorg dra dat 'n behoorlike uitvoerbaarheidstudie gedoen word waaronder dan die
onderzoek waarna ek verwys het, sal ressorteer. Ek
stel my verder voor dat die denkbeeldige voornemende
koper die onderzoek sal doen alleen op die basis dat
hy, voordat die onderzoek geloods word, 'n sekere prys
vir die eiendom sal aanbied op voorwaarde dat die onderzoek aantoon dat die twee drie-hoekies wel die potensiaal besit wat dit volgens aanduidings besit het. Aan hierdie aanbod sal die denkbeeldige verkoper gebonde wees ondanks die gunstige resultaat wat die onderzoek later vir die denkbeeldige koper oplewer. Vanweë die

redelike/.....

redelike duur ondersoek wat die koper dan onderneem

teen die risiko dat die grond nie die gewenste po-

tensiaal besit nie, sal hy, uit die aard van die

saak, sy aanbod redelik laag stel. In Oorweging wat

in denkbeeldige voornemende koper ook na my mening in

hierdie verband in ag sal neem is die geskiktheid

van die restant van die grond. Ek stem saam met die

geleerde Verhoorregter dat die restant van die grond

alleen geskik is vir die doel van in stortingsterrein.

Dit sou, meen ek, die prys wat vir in aangrensende

stuk grond wat vir behuisingsontwikkeling aangekoop

word, affekteer, aangesien, volgens die getuienis,

in stortingsterrein nie al te welriekend is nie en

die bevallighede ongetwyfeld sou affekteer. Dit is

so/.....

so dat daar reeds bestaande dorpsgebiede bestaan
(Elarduspark en Wingate Park) wat grens aan die
betrokke terrein waar, ten tyde van die verhoor,
reeds gestort is en daar was nie getuienis van die
mate waarin die inwoners van die bestaande dorpsge-
biede geaffekteer is nie. Dit is egter aanvaarbaar
dat 'n voornemende meenthuis-bewoner huiwerig sal
wees om daar te koop totdat die stortingsterrein
sy doel gedien het waarna, so dui die getuienis aan,
dit omskep sal word in 'n bevallige area wat geskik
sou wees vir die aanlê van sportvelde of selfs, nadat
die gevaar van instorting deur die opvulling grootliks
verminder is (soos die getuienis ook aandui) selfs
vir die oprigting van sekere tipe geboue. Totdat

daardie/.....

daardie tyd aanbreek, wat eers oor etlike jare kan wees, sou ontwikkeling miskien vertraag word en die denkbeeldige koper wat terselfdertyd ontwikkelaar is, sal geduld moet gebruik totdat hy die verwagte rendement op sy uitleg sal kry met verlies aan rente in die tussentyd.

Met inagneming van al die faktore hierbo genoem meen ek dat 'n vergoeding van R15 000 per hektaar 'n redelike vergoeding daarstel vir die 13,91, sê maar 14 hektaar, wat dan 'n totaal van R210 000 rand bedra.

Die vraag ontstaan vervolgens: Waarteen moet die restant van die eiendom, groot 79,34 hektaar, gewaardeer word. Die geleerde Regter a quo het hom na die markplein begewe en, uitsluitlik, soos ek die uit-

spraak/.....

spraak lees, in ag geneem dat die verweerder R90 000 vir die grond aangebied het en dat die eiser R280 000 geëis het en het hy tussen daardie twee bedrae op die bedrag van R200 000 as 'n billike vergoedingsbedrag besluit. Hierdie vasstelling kom vir my heeltemal arbitrêr voor. Die verweerder se aanbod van R90 000 berus op die siening dat die grond slegs plaasgrondwaarde het. Waarop die verweerder die eis van R280 000 gegrond het, is nie duidelik nie. Die siening van die verweerder is, tereg, na my oordeel, deur die agbare Regter a quo verwerp. Van die kant van die denkbeeldige koper gesien, moet daar dus 'n ander grondslag wees waarop 'n vergoedingsbedrag vasgestel word. Van die kant van die verkoper gesien/.....

gesien ontbreek motivering vir die eis van R280 000.

Die eiser het na daardie aanbod sy eis eers na

R404 000 vermeerder en later na meer as R1 miljoen.

Dit is moontlik dat die eiser op die stadium toe die

aanbod gemaak is dit op grond van oorwegings gedoen het

wat later nie meer gegeld het nie. Hy kon moontlik

geredeneer het, dat, alhoewel hy dit nie as die werk-

like waarde van die eiendom beskou nie, hy bereid

was om R280 000 te aanvaar mits die transaksie spoedig

afgehandel sou word en hy van 'n lastige bate, tot die

lastigheid waarvan die verweerder bygedra het deur

die besluit om die gebied as stortingsterrein te ge-

bruik en alle ander ontwikkelingsmoontlikhede uit

te sluit, ontslae moes raak. Ek stem saam met die

geleerde/.....

geleerde Regter a quo dat die gebruik van die grond vir landboudoeleindes uitgeskakel moet word vanweë watervoorsieningsprobleme, die ongewenste toestande, veral wat higiëne betref, wat sodanige gebruik binne 'n digontwikkelde woongebied kan skep, en die gevare wat besproeiing kan skep vir die gebied.

Die probleem in die saak is dat die gebruik van die grond as stortingsterrein nie 'n algemene handelsgebruik is nie aangesien daar min voorbeelde in die land is van die gebruik van grond deur die privaat sektor vir daardie doel. Melding is gemaak van 'n onderneming Waste-Tech (Edms) Bpk ("Waste-Tech") wat stortingsterreine aankoop om kommersieel te bedryf. Hoewel Haacke 'n uiteensetting in sy verslag en ge-

tuienis/.....

tuienis gegee het van die markwaarde gebaseer op die inkomste wat so 'n privaat onderneming sou kon in en die wins wat hy so kon maak uit die gebruik van 'n terrein vir daardie doel, het hy geen getuienis gelever van pryse wat Waste-Tech vir stortingsterreine betaal het nie. Deur stortingsterreine te voorsien lewer die verweerder 'n diens aan die publiek wat toegelaat word om rommel en afval daar te stort teen nominale bedrae. Wat die eiendom dus kommersieel vir die verweerder werd is, kon nie en kan steeds nie bepaal word nie. In die onderhawige geval moet die verweerder beskou word as die enigste potensiële koper. Daar is geen getuienis dat Waste-Tech of enige soortgelyke onderneming belang gestel het om die eiendom aan te/.....

aan te koop nie. 'n Hof wat kragtens die Wet die waarde van die eiendom moet vasstel is egter verplig om die feit dat daar slegs een potensiële koper is, te verontagsaam en te aanvaar dat daar 'n ope mark is. Kyk Todd v Administrator Transvaal 1972 (2) SA 874 (A) 881 H - 882 A. Die probleem is egter om, vanweë bogenoemde oorwegings, 'n maatstaf te vind waarvolgens die waarde bepaal kan word. 'n Ope mark beteken nie 'n veiling nie. Kyk Margate Hotel v Town Council Borough of Margate 1961(1) SA 384(N) 388 B en Be-
stuursraad Sebokeng v M & K Trust Finansiële Maatskap-
py (Edms) Bpk 1973(3) SA 376(A) 389 A - D. Ek stem saam met die geleerde Regter a quo dat dit onlogies is om te redeneer, soos die verweerder se waardeerders

gedoen/.....

gedoen het, dat 'n stortingsterrein noodwendig die waarde van landbougrond moet hê. Uit hoofde van die behoefte wat daar bestaan aan stortingsterreine, die verpligting van die verweerder om so 'n diens te lewer en veral uit hoofde van die oorweging wat die agbare Regter a quo genoem het dat die storting van rommel op die terrein met verloop van tyd die grond al veiliger sal maak en dit dus later wel moontlik ander gebruike sal hê wat die waarde van die grond aansienlik sal verhoog, meen ek dat die waarde hoër gestel moet word as dié van plaasgrond. Die aanbod van die verweerder op 'n plaasgrondwaardasie-basis was R1 000 per hektaar. Vanweë die absolute gebrek aan getuienis van die waarde van grond wat as stortings-
terrein/.....

terrein gebruik word, moet die waardasie van grond vir sodanige gebruik uit die aard van die saak intuitief vasgestel word. 'n Bedrag van R2 000 per hektaar sal, meen ek, 'n billike vergoeding wees vir die restant van die eiendom groot 79,34 hektaar, sê 80 hektaar, wat 'n totaal lewer van R160 000.

Die vergoedingsbedrag vir die onteiene eiendom as geheel kom dus te staan op R370 000.

Tien persent van hierdie bedrag is R37 000 maar a 12(2) van die Wet bepaal 'n maksimum van R10 000.

Die eindbedrag wat die verweerder aan die eiser moet betaal as vergoeding kom dus te staan op R380 000.

Kragtens a 12(1) (a) (ii) het die eiser ook sekere bedrae geëis as daadwerklike geldelike ver-

lies/.....

lies wat deur die onteiening veroorsaak is. In die verband is, eerstens, 'n bedrag geëis ten aansien van transportkoste, hereregte, kansellasië van die bestaande verband, registrasie en seëlregte op die nuwe verband. Tweedens is 'n bedrag geëis ten aansien van diverse uitgawes wat deur die appellant aangegaan is ten aansien van geologiese ondersoeke en beplanningskoste wat in die verlede voor onteiening aangegaan is.

Wat die eerste eis betref voer die appellant aan dat hy, as eiendomsontwikkelaar die onroerende eiendom moet vervang en dat daar koste aangegaan sal moet word om dit te doen. Hierdie benadering veronderstel dat die eiser op die datum van onteiening gretig en vas van voorneme was om die grond

te/.....

te ontwikkel. Vgl Estate Marks v Pretoria City Council

1969(3) SA 227(A) 245 C - E. Dit skyn, op die waarskyn-

likhede, allermens die geval te wees. Die onteierende

grond is juis uitgesny van die gedeeltes wat sonder

probleme ontwikkelbaar was omdat dit 'n dolomitiese area

was. Die eiser het oor die jare gepoog om sekere be-

nuttingsgebruike vir die area te vind, maar sonder

noemenswaardige sukses. Die onteierende grond was meer

'n las as 'n bate vir die eiser as ontwikkelaar. Hy het

geen ander keuse gehad as om dit te probeer ontwikkel

nie omdat hy met die eiendom opgeskeep gesit het. Dit

was, so kom dit my voor, 'n welkome uitkoms vir die

eiser uit 'n netelige situasie toe die verweerder besluit

het om die grond te onteien. Dat die verweerder die

eiser uit sy penarie gered het, kan dus nie beskou word

as/.....

as geldelike verlies wat die eiser gely het as gevolg van die onteiening nie.

Wat die historiese dorpsbeplanningskoste betref en die koste van die geologiese ondersoeke voor onteiening stem ek saam met die betoog van die verweerder se advokaat dat dit nie van die respondent gevorder kan word as synde daadwerklike geldelike verlies veroorsaak deur die onteiening nie. Dit is koste wat aangegaan is deur die eiser met die oog op die bepaling van die potensiaal van die eiendom as dorpsontwikkelingsgrond. Dit het vrugte afgewerp in dié sin dat dit bekend was ten tye van die onteiening dat daar twee drie-hoekies was wat waarskynlik, na verdere ondersoek, geskik bevind sou word vir dorpsontwikkeling. Hierdie

koste/.....

koste was dus geen verlies wat deur die onteiening ver-

oorsaak is nie. Kyk Jacobs v Minister of Agriculture

1972(4) SA 608(W) 628/9 H; Minister van Waterwese v

Von During 1971(1) SA 858 (A) 873 H; Bouwer v Stads-

raad van Johannesburg 1978(1) SA 624(W) 629 G - 630H.

Wat 'n bevel vir die kwalifiserende fooie van

Haacke wat deur die advokate aangevra is, betref, stem

ek wesentlik, met 'n geringe voorbehoud, met die geleerde Ver-

hoorregter saam dat Haacke se getuienis, om die redes

deur hom aangevoer, nie van enige waarde was nie. Die

een klein voorbehoud het betrekking op die getuienis

waarvoor hy hom gekwalifiseer het en wat hy gelewer het

ten aansien van vergelykbare pryse van grond wat vir

dorpstigting verkoop en gekoop is. In die omvang van

sy getuienis as geheel het hierdie getuienis 'n geringe

aandeel/.....

aandeel verteenwoordig. Ek sou die aandeel op twintig persent (20%) stel.

Wat die teenappèl betref is hierdie Hof versoek - 'n versoek wat ook aan die Verhoorhof gerig maar geweier is - om 'n spesiale bevel te maak ten aansien van De Villiers se fooie. In hierdie verband het die verweerder se advokate betoog dat die verweerder verplig was om die dienste van De Villiers te bekom vanweë 'n frontverandering van Simpson wat 'n wysiging van die eis veroorsaak het en 'n gevolglike uitstel ge-noodsaak het sodat die verweerder verdere geologiese ondersoeke kon laat doen. As die getuienis in die saak beperk was tot die werklike relevante geskilpunt in die saak naamlik wat, met een voorbehoud, aan 'n ingeligte verkoper en koper op datum van onteiening bekend was,

sou/.....

sou die saak geensins die afmetings aangeneem het wat die geval was nie. Die een voorbehoud is dat ondersoek wat die verkoper of die koper in die gewone loop van sake sou onderneem het om die werklike potensiaal van die grond vas te stel, wel ter sake sou wees. Dit is nie die grondslag waarop die wysiging aangevra is nie. Dit is aangevra omdat Simpson, toe hy die grond gaan inspekteer het vir doeleindes van die hofsaak tot ander insigte gekom het. In die getuienis is daarna verwys as 'n "brain wave" van Simpson. Die vraag wat ontstaan is of die verweerder se destydse regsverteenwoordigers nie beswaar moes maak het teen die wysiging nie. Indien dit dan, ondanks besware van die kant van die verweerder, wel toegestaan sou gewees het, sou

ander/.....

ander oorwegings moontlik gegeld het. Daar is egter nie teen die wysiging beswaar gemaak nie en dit is toegestaan. Daarna het die aansoek om 'n uitstel deur die verweerder gevolg wat, heel verbasend onder die omstandighede, heftig deur die eiser se advokate teen-gestaan is. Die aansoek is, desnieteenstaande, toegestaan en riglyne van die kant van die Regter het gevolg met die oog daarop om 'n moontlike ooreenkoms deur die deskundiges van beide partye te bewerkstellig. Sodanige ooreenkoms sou dan bereik moes word ten aansien van die resultate van die ondersoeke na die potensialiteite van die grond wat op die datum van onteiening in onsekerheid gehul was. Soos blyk uit die uitspraak het die Regter die getuienis van hierdie latere ondersoeke grootliks geïgnoreer en, tereg, die saak beslis op

die/.....

die kennis wat die denkbeeldige gewillige koper en verkoper op die datum van onteiening gehad het. Die oorwegings wat ek genoem het veroorloof nie 'n spesiale bevel van koste wat De Villiers se kwalifiserende fooie betref nie. Die verrigtinge het totaal hand uitgeruk en na my oordeel was albei kante verantwoordelik vir die toedrag van sake. Die teenappèl kan dus nie slaag nie.

Wat koste in die Hof a quo betref, sal daar nou 'n aanpassing gemaak moet word. Soos blyk uit die Regter a quo se uitspraak is daar 'n bedrag van R96 000 deur die verweerder, gebaseer op 96 hektaar, aangebied. Die gebied wat onteien is was egter nie 96 hektaar groot nie, maar alleen 93,3383, sê 93,34 hektaar,/.....

hektaar, groot. Die aanbod moes dus eintlik R93 340

gewees het. Die verweerder het egter R96 000 aange-

bied wat, indien dit aanvaar sou gewees het, die ver-

weerder sou moes betaal. Die eiser se aanvanklike

eis in sy pleitstukke was R404 000. Dit was ook die

bedrag wat steeds geëis is een maand voor die datum

waarop die geding vir die eerste maal ter

rolle geplaas is. Eers na die aanvang van die verhoor

is die eis verhoog. Die bedrag wat nou deur hierdie

Hof toegeken is, is nie gelyk aan of meer as die

bedrag wat deur die eiser geëis is nie. Dit is

minder. Artikel 15(2)(a) van die Wet geld dus nie.

Dit is ook nie gelyk aan of minder as die bedrag wat

aangebied is nie. Artikel 15(2)(b) geld dus ook nie.

Aangesien/.....

Aangesien dit minder is as die bedrag wat deur die eienaar geëis is en meer as die bedrag wat aangebied is, moet a 15(2)(c) toegepas word. Hierdie paragraaf bepaal soos volg:

"Indien die vergoeding wat in so 'n geding deur die hof toegeken word minder is as die bedrag wat laas deur die betrokke eienaar aldus geëis is, maar meer is as die bedrag wat laas deur die Minister aangebied is, word soveel van die koste van die eienaar teen die Minister toegeken as wat tot sodanige koste in dieselfde verhouding staan as wat die verskil tussen die vergoeding aldus toegeken en die bedrag aldus aangebied, staan tot die verskil tussen die bedrag van die vergoeding aldus toegeken en die bedrag aldus geëis."

Die verskil tussen die vergoeding toegeken (wat hierdie Hof bevind deur die Hof a quo toegeken moes gewees het) en die bedrag wat aangebied

is,/.....

is, bedra R284 000 (R380 000 - R96 000). Die verskil tussen die bedrag toegeken (R380 000) en die bedrag geëis (R404 000) is R24 000. Die verhouding is dus R284 000 : R24 000. Die verweerder moes dus volgens my berekening, gelas gewees het om $\frac{71}{77}$ stes met ander woorde nagenoeg 92% van die eiser se koste te betaal. Dit skyn vir my vir die huidige geval erg onbillik te wees aangesien die onrealistiese verhoging van eiser se eis na die aanvang van die saak buite oorweging gelaat moet word, omdat die kritieke datum een maand voor die ter-rolle-plasing is, en ook omdat, afgesien van die blote verhoging van die bedrag, onnodige getuienis as gevolg daarvan gelei is, en die saak onnodig lank uitgerek is. Indien die bedrag waartoe

die/.....

die eis verhoog is, in aanmerking geneem kon word, sou die verhouding heel anders gewees het en die verweerder op 'n mindere grondslag vir koste aanslaan gewees het. Hierdie Hof is egter gebonde om die bepalings van a 15 van die Wet toe te pas. Soos opgemerk sal word, het ek, vir doeleindes van die berekening van die verhouding ook die bedrag wat in-gevolge a 12(2) van die Wet tot die vergoedingsbedrag toegevoeg is, in aanmerking geneem.

My berekening van die koste mag, vanweë 'n verkeerde toepassing van a 15 van die Wet, foutief wees. Die partye word, in die lig hiervan, 'n geleentheid gegee om by hierdie Hof binne een maand na die datum van uitspraak skriftelike verhoë by die

Griffier/.....

Griffier van hierdie Hof rakende hierdie aangeleentheid in te lewer. Daar is ook die moontlikheid dat die partye, soos in die Hof a quo gebeur het, kan ooreenkom op 'n kostebevel wat sal verskil van die bevel soos deur my bepaal. In so 'n geval word die partye versoek om die Griffier van hierdie Hof te verwittig sodat die bevel wat hierdie Hof uitreik, verbeter kan word.

Die appèl slaag en die teenappèl word afgewys, in elke geval met koste, insluitende die koste van twee advokate. Die bevel van die Hof a quo word soos volg gewysig:

- (a) Ingevolge a 12(1)(a)(i) van Wet 63 van 1975 word 'n bedrag van R370 000 aan die eiser toegeken.

(b) Ingevolge/...

- (b) Ingevolge a 12(1)(b) van die Wet word 'n bedrag van R10 000 toegevoeg.
- (c) Die verweerder word gelas om rente op enige uitstaande bedrag ingevolge a 12(3) van die Wet te betaal.
- (d) Onderworpe aan 'n geleentheid om verdere ver-
toë in hierdie verband te lewer soos hierbo
uiteengesit is, word die verweerder gelas
om $\frac{71}{77}$ stes van eiser se koste te betaal
welke koste die kwalifiserende fooie van
eiser se getuies Weaver & Birkley insluit,
die getuie Dr Simpson se fooie net in
soverre sy kwalifisering betrekking het
op die voorbereiding van die saak dit wil
sê enige professionele fooie verdien voor
1979 word nie ingesluit nie en 20% van die
getuie Haacke se kwalifiserende fooie.
- (e) Die eiser word gelas om die koste verkwis
deur die uitstel wat meegebring is deur
die verhoging van sy eis te betaal.

APPÈLREGTER

HEFER)
VIVIER) ARR - Stem saam