

162/69

31.3.70

In the Supreme Court of South Africa.
In die Hooggeregshof van Suid-Afrika.

(APPELLATE Provincial Division.)
(Provinsiale Afdeling.)

and Cross Appeal
Appeal in Civil Case.
Appel in Siviele Saak.

THE MINISTER OF WATER AFFAIRS

Appellant,

versus

ADOLF GUSTAV WILHELM VON DÜRING

Respondent

Appellant's Attorney Respondent's Attorney S. & V.A. Rosen-
Prokureur vir Appellant Dep. State Attorney Prokureur vir Respondent dorff & Venter.
Appellant's Advocate C.F. L. L. S.C. Respondent's Advocate A.P. B. S.C.
Advokaat vir Appellant H.F. S. Advokaat vir Respondent K. van Dyk.

Set down for hearing on

Op die rol geplaas vir verhoor op 17-8-70 — 1-9-70

1.3.70 - 6.9

Coram: van Blerk A.C.J., Rumpff, Wessels J.J.
Smit et Corbett A.J.J.

17.8.70	10.00 am	11.00 am	24.8.70	9.45 am	11.00 am
TPD	11.15 am	12.45 pm		11.15 am	12.45 pm
	2.15 pm	4.15 pm		2.15 pm	4.15 pm
18.8.70	9.45 am	11.00 am	25.8.70	9.45 am	11.00 am
	11.15 am	12.45 pm		11.15 am	12.45 pm
	2.15 pm	4.15 pm		2.15 pm	4.15 pm
19.8.70	9.45 am	11.00 am	26.8.70	9.45 am	11.00 am
	11.15 am	12.45 pm		11.15 am	12.45 pm
20.8.70	9.45 am	11.00 am	27.8.70	9.45 am	11.00 am
	11.15 am	12.45 pm		11.15 am	12.45 pm
	2.15 pm	4.15 pm		2.15 pm	4.15 pm
21.8.70	9.45 am	11.00 am	28.8.70	9.45 am	11.00 am
	11.15 am	12.45 pm		11.15 am	12.45 pm
	2.15 pm	4.15 pm			

Die volgende bevel word gemaak:- (van Blerk W. v. H. R.)

- (1)(a) die vergoedingsbedrag toegeken ten opsigte van die waarde van die grond sonder verbeterings word vervang deur die bedrag van R230,000.00.
- (b) die vergoedingsbedrag toegeken ten opsigte van die waarde van die verbeterings bly staan, naamlik, op R026,010.30.
- (2) Die bevel van die rentetoekenning word tersyde gestel.
- (3) Die kostebevel deur die verhoorhof bly staan.
- (4) Die Minister van Waterwese moet die koste van appel betaal.

Porten(s) Koste van Twee Advokate

GRIFFIER.
17.11.1970

IN DIE HOOGGEREGSHOF VAN SUID-AFRIKA.

(APPELAFDELING)

In die saak tussen:

DIE MINISTER VAN WATERWESE.....Appellant

en

ADOLF GUSTAV WILHELM VON DURING.....Respondent

Coram: VAN BLERK, Wnd.H.R., RUMPF, WESSELS, A.RR., SMIT

et CORBETT, Wnd.A.RR.

Verhoor: 17 Augustus 1970

Gelewer: 17 November 1970

UITSpraak.

VAN BLERK Wnd.H.R.:

Per incuriam is respondent nie die koste van
twee advokate toegeken toe uitspraak gelewer is nie.
Dit word gelas dat respondent geregtig is op die koste van
twee advokate.

WESSELS A.R.

SMIT Wnd.A.R.

CORBETT Wnd.A.R.

) *P. J. van Blerk*
STEM SAAM

) *Adhuc*

) *M. M. Lohr*

P. J. van Blerk
P.J. VAN BLERK.

IN DIE HOOGGEREGSHOF VAN SUID-AFRIKA.

(APPELAFDELING)

In die saak tussen:

DIE MINISTER VAN WATERWESE.....Appellant

en

ADOLF GUSTAV WILHELM VON DURINGRespondent

Coram: VAN BLERK, Wnd.H.R., RULPFF, WESSELS, A.RR., SMIT

et CORBETT, Wnd.A.RR.

Verhoor: 17 Augustus 1970

Gelewer: 17 November 1970

U I T S P R A A K.

VAN BLERK Wnd.H.R.:

Dit is 'n appèl en 'n teenappèl gerig teen die uitspraak van die Transvaalse Waterhof (Irving Steyn, R.) aangaande die vasstelling van die waarde van respondent se plaas en die betaling van rente op die vasgestelde bedrag van vergoeding. Die plaas is op 12 November 1963, met krag vanaf 12 Februarie 1964, ingevolge artikel 60 van die Waterwet, 1956, soos gewysig, onteien. Die onteiening het geskied onderworpe aan die verpligting om, soos die Waterwet bepaal, aan die respondent vergoeding volgens die billike markwaarde van die eiendom...../2

eiendom te betaal. Wat die vergoeding vir grond en
noodsaaklike of nuttige verbeterings daarop betref, bepaal
die ~~Wet~~ onder andere soos volg:

"60(3)(a) Die bedrag wat by wyse van vergoeding
in die geval van onteiening van grond
aangebied word, bedra hoogstens-
(i) die billike markwaarde van die grond,
sonder verbeterings; plus
(ii) die billike waarde van enige noodsaaklike
of nuttige verbeterings daarop;"

Subartikel (4) bis(a) maak voorsiening vir die betaling van
rente op die uitstaande vergoedingsbedrag. Die bedrag
van R165,075.00 is as vergoeding aangebied maar ~~die~~
nie deur respondent aanvaar nie. Die respondent het egter
75% van die aangebode bedrag van die appellant ontvang.
Op 3 November 1964 het respondent ingevolge die Waterwet
by die Waterhof aansoek gedoen om vasstelling van die bedrag
van die vergoeding ten opsigte van die billike markwaarde
van die grond sonder verbeterings, van die noodsaaklike en
nuttige verbeterings op die grond, en van vergoeding vir
verlies en ongerief. Statutêre rente ingevolge die
Waterwet is ook gevorder.

Vergoeding ten bedrae van R224,619.90 is aan respondent toegeken. Die bedrag behels die volgende: R198,609.60 vir die grond, R17,760 vir die verbeterings op die gronde bestaande uit n woonhuis, n skuur, n pomphuis en pomptoerusting. Die eis vir statutêre rente is toegestaan behalwe rente vir die tydperk 14 Februarie 1964 tot 31 Desember 1965, wat geweier is. Die appellant veg die toekenning aan as synde te ruim, terwyl respondent dit as ontoereikend beskou. Beide partye maak ook beswaar teen die rentebevel. Die appellant se betoog is dat die bedrag toegeken ten aansien van die grond nie die bedrag van R120,000 moes oorskry het nie, dat die bedrag toegeken vir die woonhuis, skuur en pomphuis slegs R14,200 moes beloop het en dat geen toekenning ten aansien van statutêre rente gemaak moes gewees het nie.

Hier volg n kort beskrywing van die onteiene grondstuk en die ligging daarvan met verwysing na die omstandighede, wat die feitlike agtergrond tot die geskille, wat besleg moes word, skep. Die plaas is bekend as

Leeuwkraal. Dit is op 4 Maart 1954 in respondent se naam geregistreer. Die grootte daarvan is 327.9550 morges.

Dit is geleë in 'n Staatswaterbeheergebied in die distrik van Piet Retief, in die area bekend as die Gollelgebied, en lê aan die ~~noord~~ noorderoewer van die Pongolarivier in 'n damkom, genoem die Gollelkom. In die omgewing loop die Pongolarivier rofweg van wes na oos. Aan die oostergrens van Leeuwkraal lê die plaas Nahala wat ook 'n oewerplaas is. Onmiddellik oos van Nahala lê drie aanmekaar^grensende oewerplase. Die name van die drie plase is Intulembi, Marana en Ingwenya. Intulembi grens aan Nahala. Die drie plase het aan Mostert behoort.

In September 1962 is dit ook deur die Staat onteien. Die rede vir die onteiening ^{is} ~~was~~ dieselfde as die in die onderhawige geval. Die gronde sou onder water kom wanneer die Pongolapoortopgaardam laer af in die rivier se loop voltooi is.

Die kwessie van waardebepaling by onteiening

van...../5

van Mostert se plase was ook die onderwerp van 'n hofgeding wat tot in hierdie Hof gevoer is. Die gewysde is

Minister of Water Affairs v. Mostert and Others 1966(4)

S.A. 690 (A.D.). Dit sal na verwys word as die Mostertsaak.

Reeds in 1956 is die gebied waarin die plase - dié van respondent sowel as dié van Mostert - geleë is, as 'n Staatswaterbeheergebied verklaar wat geaffekteer sou word deur besproeiingswerke * (dit is die Pongolapoort-opgaardam) wat ter uitvoering van die Pongolapoort-Mkuzi-Ontwikkelingsskema toentertyd opgerig staan te word. Op die plaas van Mostert, en ook op Leeuwkraal, is suikerriet onder besproeiing met water uit die Pongolarivier verbou.

Alhoewel die respondent reeds in November 1964 sy eis in die Waterhof aanhangig gemaak het, is daareers na afhandeling van die Mostertsaak daarmee voortgegaan.

Die partye het ooreengekom dat die saak oorstaan in afwagting van die beslissing in die Mostertsaak oor die ~~verlating~~

vraag of die waterpermitte, wat uitgereik is met die bedoeling - so word betoog - om die hoeveelheid water vir besproeiing in die betrokke besproeiingsgebied in te kort en sodoende die groottes van besproeibare grond te verminder, buite rekening gelaat word by die waardebeoordeling van die grond. Die verhoorregter (Theron, R.) in die Mostertsaak het beslis dat die permitte verontagsaam moet word, en dié beslissing is deur hierdie Hof gehandhaaf. Later het die wetgewer - vermoedelik as gevolg van die uitspraak van hierdie Hof - deur die Waterwysingswet, 1967 (artikel 5) bepaal dat die bedrag van vergoeding wat vir onteiening van grond betaalbaar is, vasgestel moet word met behoorlike inagneming van die hoeveelheid water wat deur n uitgereikte waterpermit geoorloof word. Ondanks die uitspraak van hierdie Hof in die Mostertsaak het die appellant in die onderhawige geval ook op die permitte gesteun. Die verhoorhof het beslis dat die

wysingswet...../7

wysigingswet nie terugwerkend van toepassing is op die onderhawige geval as n hangende geding nie. By dié beslissing berus die appellant.

In die gebied waarin Leeuwkraal en Mostert se plase geleë is, word in hoofsaak suikerreitverbouing, wat die lonendste is, onder besproeiing toegepas. (Die bron van die water is die Pongolarivier en die watervoorraad is voldoende.) Om dié rede het grond in daardie area wat bewerk kan word, en wat geskik is vir suikerrietverbouing, n hoë waarde. Geriefshalwe sal grond wat sodanig geskik is suikergrond genoem word. In hoofsaak, indien nie geheel en al nie, wat hierdie saak betref, hang die waarde van Leeuwkraal af van die geskiktheid van die gronde vir verbouing van suikerriet, en dit moet oorweeg word in die lig van die vereistes wat deur die georganiseerde suikernywerheid daargestel is. Die verbouing van suikerriet in Suid-Afrika is onderhewig aan n beperkende kwota wat aan n kweker van suikerriet vir die produksie van suiker toegeken is kragtens, wat genoem word, n suikerooreenkoms

tussen sodanige kwekers, suikermeulenaars en raffineerders.

Die suikerooreenkoms het statutêre regskrag gekry kragtens die Suikerwet, 1936. n Kweker van suikerriet kry net n sekere kwota ten opsigte van n bepaalde morggrootte land - kwotaland genoem - op sy plaas. So was daar op Leeuwkraal ten tyde van die onteiening 114 morgge kwotaland. Omrede van oorproduksie word die kwotas van tyd tot tyd ingekort. So was kwotas in 1962 ten tyde van die Mostertonteiening met tien persent ingekort, maar in begin 1964, toe Leeuwkraal onteien is, is hierdie beperking weer opgehef. Soos later sal blyk, word deur respondent sterk gesteun op hierdie opheffing as n faktor by die bepaling van die waarde van Leeuwkraal se suikergrond.

n Bodemopname van die geaardheid van al die grond van Leeuwkraal is gemaak en die grond is geklassifiseer.

Die onderskeie klasse van grond is volgens ^{opmetings} ~~opmetings~~ in twee afsonderlike kaarte - grondkaarte genoem-aangetoon, en in detail word die opgemete areas van die verskillende klasse

grond en die ligging daarvan in die kaarte aangedui. Die een kaart, bewysstuk 5, is deur die appellant se getuie, Hensley, opgestel en die ander een, bewysstuk 7A, deur respondent se getuie, Dommissie. Daar is n natuurlike sloot wat deur die grondstuk loop en dit rofweg verdeel in n suidelike en noordelike deel, groot onderskeidelik 139.15 morges en 188.83 morges. Die suidelike deel waarop die woonhuis en n skuur is, grens aan die oewer van die rivier.

Dié deel bestaan uit die volgende klasse grond:

Klas A grond.....	76.20 morges
Klas B1 grond.....	34.20 morges
Klas B2 grond.....	12.42 morges
Klas C grond.....	1.78 morges
Klipperige grond.....	1.40 morges
Sloot.....	1.75 morges
Vloed en rivieroewer.....	<u>11.40 morges</u>
Totaal	<u>139.15 morges</u>

Die noordelike gedeelte van die plaas, die gedeelte ten noorde van die sloot is soos volg geklassifiseer:

Klas A grond	14.50 morges
Klas B1 grond.....	22.30 morges
Klas B2 grond.....	53.08 morges
Klas C grond.....	43.32 morges
Klipperige grond.....	52.23 morges
Sloot	<u>3.40 morges</u>
Totaal	<u>188.83 morges</u>

Ten tyde van die onteiening was die respondent n geregistreeerde kweker van suikerriet en was daar 241 acres van die plaas deur die sentrale raad van die suikernywerheid, as kwotagrond vir die kweek van suikerriet geregistreeer en het die basiese rietsuikerkwota, wat aan hom deur die suikerraad toegeken is, op 762 ton sukrose gestaan. Ag ton suikerriet gee nagenoeg een ton sukrose. Dit was gemene saak dat ten* tyde van die onteiening suikerriet op die suidelike helfte van die plaas met uitsondering van 13.67 morge geplant was. Die suidelike deel, behalwe die 13.67 morge, wat die klipperige en slootgedeeltes beslaan, was uitnemend geskik vir suikerrietverbouing.

Die geskil oor die waarde van die grond sonder verbeterings het hoofsaaklik betrekking gehad op die suikerrietverbouingspotensiaal van die noordelike deel van die plaas.

Die wetgewer se voorskrif is dat die ~~billike markwaarde van die grond sonder verbeterings~~ vasgestel moet word. Markwaarde moet getoets word aan die bedrag wat die eiendom sou behaal het as dit op die datum van die onteiening in die ope mark verkoop is deur n

gewillige verkoper aan n gewillige koper. Om die rede verskaf vergelykbare verkopinge betroubare bewys van markwaarde. Getuienis is voorgelê van vergelykbare verkope van suikergrond, van die geskiktheid van Leeuwkraal se grond vir die produksie van suikerriet, en oor die waarde van die grond met verbeterings, asook getuienis oor verskillende items van ^{verbeterings} koste om die grond voor te berei vir die vestiging van riet, besproeiingskoste, en so meer. Omdat die basis van waardasie deur die Wet voorgeskryf vir die gewone waardeerder van vaste-eiendom ongewoon is, is dit verstaanbaar dat die plass as n geheel gewaardeer is. Die verhoorhof het die getuienis blykbaar ook om die rede nie behulpsaam gevind nie.

In teenstelling met die beslissing van geskille wat bloot afhanklik is van die betroubaarheid of aanvaarbaarheid van die getuienis was dit die funksie van die hof

a quo om die bedrag van die vergoeding wat betaal moet

word vas te stel. Dit het die verhoorregter besef soos blyk uit die volgende uitlating deur hom toe, volgens sy

oordeel die aangevoerde getuienis nie van veel, indien enige,

hulp was nie. Hy sê:

"In the final analysis it would therefore seem that none of the evidence tendered on this particular aspect" - menende die waarde van grond sonder verbeterings - "can prove to be of much (if any) assistance in arriving at the proper value to be placed on the bare land, without improvements, of the applicant's farm. I am therefore required to determine the compensation due to the applicant in this particular respect on the basis of an arbitrator, sitting alone, and as such having regard to only those relevant facts and opinions which can possibly afford some guidance to me."

Die advokate aan beide kante het in die verhoorhof en ook in hierdie Hof in oorweging gegee dat die bevindings aangaande waardasies deur hierdie Hof in die Mostertsaak gemaak, aanvaar moet word en met geskikte aanpassings in die onderhawige geval toegepas moet word. Die strekking van die betoë is dat die bevindings veralgemeen kan word tot 'n waardenorm vir al die suikergrond in die damkom. Hul het egter van mekaar verskil oor die omvang van die toepassing en oor die bedrae wat as uitgangspunt geneem moet word. Ten behoeve van respondent is die

bevinding, dat R1055 die waarde van n morg geregistreeerde suikergrond is, as die basiese syfer voorgehou, terwyl namens appellant betoog is dat R800 per morg - d.w.s. R1055 minus die ~~n~~ kwotawaarde R255 - as uitgangspunt geneem moet word waarvan dan nog die nodige aftrekkings ooreenkomstig die tekortkominge van Leeuwkraal ^{gemaak} ~~afgetrek~~ moet word.

Die verhoorregter was klaarblyklik deur hierdie betoë mislei en het die basiese fout begaan om bevindings van hierdie Hof in die Mostertsaak wat op die getuienis van daardie saak gemaak is, te aanvaar asof dit bevindings is wat deur die getuienis in die onderhawige saak bewys is. Hy sê:

"I commence at what I regard to be the proper 'starting point'. There was nothing disclosed by or in the evidence before me which could or would justify one (on the basis that it constitutes a finding of fact) to differ from the conclusion arrived at in the Mostert decision to the effect that the comparable sales in 1962, which were referred to in both judgments, established that in 1962 the value of irrigated sugar cane land was R1,055 per morgen, and that that value applied throughout the basin area in respect of irrigated sugar cane land and irrespective of the crop or yield of such land. All things being equal, therefore,...../14

therefore, there would appear to be no good reason for not accepting that the same figure represented the fair value of the same or similar land on the applicant's farm as at 1962. There would similarly appear to be no good reason why, in 1962 the value to be attached to the applicant's quota should not have been the same as that which was attached to Mostert's, viz., R255 per morgen. So that, after a deduction of the quota value, the same figure of R800 per morgen arrived at in the Mostert case would, mutatis mutandis, have applied in respect of the applicant's land at the time of the expropriation of Mostert's farms in 1962."

In die Mostertsaak is deur die verhoorhof die waarde van besproeide suikerlande bereken teen R1055 per morg; op appèl is dié beraming nie betwis nie. By die bedrag van R1055 is ingereken R255 die waarde van die kwota per morg. Omdat die Staat slegs grond, en nie ook kwota onteien het nie, het Mostert sy kwota behou en dit benut ten aansien van die onteierende grond wat hy na onteiening van die Staat gehuur het. Namens die Minister is toe beswaar gemaak teen kompensasie op die kerf van R1055 per morg want Mostert sou as hy teen laasgenoemde bedrag vergoed word dubbel vergoeding ontvang. Om die

rede is in sy geval R255 van die R1055 afgetrek wat die waarde per morg op R800 onderworpe aan aanpassings te staan gebring het. Nadat verskillende aftrekkings deur hierdie Hof gemaak is ten aansien van afdingende faktore wat eie was aan die Mostertgronde het die waarde per morg na die aanpassings gemaak is op R650 te staan gekom. Dit sou dus n groot sprong wees, en basies is dit verkeerd om, soos die verhoorregter gedoen het, die bedrag van R1055 per morg van toepassing te maak op Leeuwkraal en boonop dit as n uitgangspunt te neem vir vasstelling van die grondwaardes in die onderhawige geval.

Van wat hierbo gesê is, moet nie afgelei word nie dat, die bevindings deur hierdie Hof hoegenaamd nie in aanmerking geneem moet word nie. Alhoewel dit nie tot n vergelykbare "transaksie" verhef kan word nie, kan dit nogtans as n faktor van betekenis by die waarde-bepaling wees.

Waar die verhoorhof se benadering mank gaan deur-

dat...../16

dat hy van n verkeerde uitgangspunt uitgegaan het, is dit die plig van hierdie Hof om as gevolg van die mistasting wat die waardebeplating van die eiendom ten grondslag lê die vasstelling van vergoeding tersyde te stel. Of hierdie Hof dan sy eie waardasie moet doen, dan wel of die saak na die verhoorhof terugverwys moet word, is n vraag wat grootliks by die uitoefening van die diskresie van hierdie Hof met inagneming van die omstandighede van hierdie geval berus.

Die beskikbare feitlike gegewens stel hierdie Hof in n posisie om self daarvolgens n waardebeplating te maak. Dit sou dus gerade wees om self n vasstelling te maak in plaas van die saak na die verhoorhof terug te verwys waar die partye blykbaar reeds buitensporige verhoorkoste opgeloop het deur n uitgerekte verhoor wat vier-en-sestig dae geduur het.

Alvorens oorgegaan word tot die waardebeplating van die grondstuk as suikergrond sou dit logies wees om eers die geskiktheid van die plaas as n geheel

vir die verbouing van suikerriet te oorweeg.

Soos reeds gemeld hang die waarde van Leeuwkraal af van die geskiktheid van die noordelike deel van die plaas vir die verbouing van suikerriet en in dit is in hoofsaak die geskiktheid van die grond wat in klas C val wat ter sprake is. In die verbygaan kan gemeld word dat daar kritiek geopper is teen wat genoem word die Staatsdepartementele klassifikasie van grond by wyse van die letters A, B1, B2 en C wat volgens die pedoloog, Merryweather, ⁿ ~~na~~ oorvereenvoudiging van grondklasifikasie is, terwyl n meer deeglike klassifikasie ~~n~~ sou wees die van 1 tot 6, n metode wat deur respondent se deskundige getuies gebruik is. Geriefshalwe is die 1 na 6 klasse deur die getuies by wyse van vergelyking na klasse A, B1, B2, en C herlei en sal dus na laasgenoemde klasseverwysing in hierdie uitspraak gebruik word.

Dit is nie ernstig betwis dat die C grond wel geskik is vir suikerrietverbouing nie, en die verhoorhof het inderdaad bevind, heeltemal tereg soos dit blyk, dat

dit wel so geskik is. Maar die kritiek teen die benutting van die grond vir suikerrietverbouing is gegrond op die probleme wat oorkom moet word en die koste wat aangegaan moet word alvorens die rietwortels gevestig kan word en op die probleme wat ontstaan na aanplanting van die rietwortels ten opsigte van besproeiing van die riet en die dreinerings van die grond. Omrede van dié probleme, soos appellant dit sien, is die C grond bestempel as probleemgrond en sou die koste wat aangegaan moet word om die grond voor te berei, om die water by die randakker te bring en om die riet te besproei, verbiedend wees vir die ekonomiese verbouing van suikerriet en boonop sou die grond minderwaardige suikergrond bly, met n laer suikerriettonproduksiepotensiaal. Die denkbeldige gewillige koper sou, soos aanvaar moet word, kennis neem van sodanige probleme as wat daar mag ontstaan, en sou enige risiko wat daarmee gepaard gaan nie uit die oog verloor nie. Dit is noodsaaklik - die verhoorhof het ook tereg so bevind - dat die C grond wat, as vlakgrond met n klipperige onderlaag, na dit ontbos is

met 'n skeurploeg tot 'n doeltreffende diepte losgemaak of, soos die getuies dit noem, geskeur moes word en die skeuring moet kruis en dwars gedoen word. Uitgesonderd ongeveer 34 morges was al die ploegbare C grond ten tyde van onteiening reeds ontbos. Die verhoorregter het die waarskynlike skeurkoste op R200-00 per morg vasgestel. Hy sê in hierdie verband:

"Ripping and cross-ripping including a certain amount of clearing and debushing of approximately 34 morgen: (although there was a good deal of evidence to the effect that the ripping costs would not exceed an amount of, at most, R50 per morgen, in view of Maudsley's evidence in which, the "grossly excessive" - according to Turck - figure of R250 per morgen was advanced, it might be advisable to adopt an ultra-conservative attitude in this regard so as to eliminate any element of risk.)"

Hierdie vasstelling is deur die respondent aangeveg as foutief, nie alleen omdat die getuienis van ~~af~~ ~~ag van die nege getuies wat oor hierdie koste-item getuig het~~ nie so'n vasstelling regverdig nie, maar ook omdat geen gewillige verkoper die prys van sy grond sal laat afdwing deur 'n

ultra konserwatiewe kosteberaming nie.

Die kosteberamings van die verskillende getuies is soos volg: Die getuie Turck skat dit op R10 tot R12 per acre. Van Heerden, voorheen n boer van die Gollelarea, Wessels en Smit, boere van Pongola en al drie praktiese boere, skat die kostesyfer soos volg: Van Heerden op R25 per morg en Wessels en Smit op R10 per akker. Wessels sê ook R25 per morg is redelik en noem kontrakteurs wat teen ~~kierdix~~ daardie tarief die werk sal verrig. Van Niekerk, die respondent se voormalige bestuurder van Leeuwkraal, skat die koste ook op R10 per akker.

Die voornoemde getuies is deur respondent geroep. Die getuies Pope, Badenhorst en du Plessis, wat namens die appellant getuig het, onderskeidelik skat die onkoste op R7 per akker, R10 per akker, en R10 tot R12 per akker. Pope het ondervinding van dieselfde soort

klipperige grond as die van Leeuwkraal. Badenhorst wat self n suikerboer is - hy boer in Mkuzi area ongeveer dertig myl van die Gollelgebied - skeur klipperige grond tot 20

duim diep op sy plaas en kan van eie ondervinding praat.

Teenoor die getuienis van voornoemde getuies is die alleenstaande getuienis van Mawdsley, wat 'n vreemdeling in die kontrei is. Hy is van Johannesburg en het onbossingswerk vir die appellant gedoen deur Pongolapoort-damkomgebied te ontbos. Hy gebruik 'n D8 skeurimplement wat 'n besondere swaar masjien is. Hy het nog nooit grond vir landboudoeleindes geskeur nie. Hy kwoteer R150 per morg om los sand te skeur, en sal R260 tot R267 per morg kwoteer om die noordelike deel van Leeuwkraal tot 'n diepte van drie voet te skeur. Maar al sou hy slegs twee voet diep skeur sal sy prys dieselfde bly. Mawdsley se getuienis is slegs aan Turck gestel, naamlik, skeurwerk deur 'n D8 skeurder ongeveer R250 per morg sal wees. Die getuies wat praktiese boere is, meld nie dat 'n swaarmasjien soos 'n D8 deur boere gebruik word nie. Hul maak blykbaar gebruik van ligter implemente wat doeltreffend skeurwerk doen teen die baie meer ekonomiese pryse, waarvan hul getuig het.

En...../22

En kontrakteurs met die ligter implemente is vrylik beskikbaar. Klaarblyklik is Mawdsley vir die gemiddelde praktiese boer nie aanvaarbaar nie vanweë die onrealistiese pryse wat hy kwoteer. Alhoewel die verhoorhof nie Mawdsley se kwotasie vir die skeur van grond op Leeuwkraal, naamlik R267 per morg, aanvaar het nie, is die ~~skt~~ skatting van R200 buite alle verhouding en bestaan daar geen regverdiging om die buitensporige syfer van R200 per morg te aanvaar nie. In die omstandighede sou 'n billike skatting veel nader aan dié van die ander getuies meer realisties wees. 'n Bedrag van R50 per morg inagnemende dat ongeveer 34 morg nog ontbos moes word, sou dus nie onredelik wees vir die hele 45 morg van die klipperige grond wat geskeur moes word nie. As gelet word op hoe die praktiese boere wat oor dié aspek getuig het die saak gesien het, sou 'n gewillige koper op soek na suikergrond die koste ook skynbaar nie hoër as die bedrag van R50 per morg gestel het nie.

Oor die gehalte en die produksiepotensiaal van die C grond nadat dit geskeur is, is die aanvaarde

getuienis dat alhoewel die opbrengs per suikerrietton per morg laer sou wees as dié van die beter klas grond, sou die suikrosegehalte weer hoër wees en dit vergoed vir die kleiner riettonnemaatproduksie. Die variëteit riet wat op swak gronde geplant word het n hoër suikrose persentasie.

Wat die besproeiingskoste betref neem appellant die standpunt in dat dié koste ten aansien van die C grond in die noordelike deel geheel en al ekonomies ongeregverdig sal wees, omdat slegs sprinkelbesproeiing daar toegepas kan word, wat duurder te staan sou kom as vloedbesproeiing. Buitendien sal laasgenoemde metode ook nie lonend wees nie, omdat die kapitale koste ten aansien van die pompinstallasie, asook die pompkoste, te hoog sou wees.

Die kritiek teen die verhoorhof se benadering is die gebrek aan behoorlike oorweging van die vraag of sprinkelbesproeiing n noodsaaklikheid is, in die lig van die deskundige getuies wat, so word betoog, sprinkelbesproeiing noodsaaklik ag. Sprinkelbesproeiing is blykbaar hier ter sprake ~~kan~~ omrede van erosie en dreineringsprobleme wat volgens appellant kan ontstaan, as vloedbesproeiing toegepas word.

Die getuies wat onder andere op hierdie punt getuig het, is die volgende: Dr. Maud, n bodemkundige en grondchemikus, werkzaam by die Suid-Afrikaanse Suikervereniging se navorsingstasie by Mount Edgecombe; Dommissie, n siviele ingenieur met jare lange ervaring van besproeiingsaangeleenthede; Smit en Wessels, die praktiese boere reeds genoem; Stock wat n graad in Ekonomie en ook in Landmeetkunde het (hy is self ook n boer); en Turck, wat n B.Sc.-graad in grondbewaring en, onder andere, raadgewende besproeiingsbeampte by die navorsingstasie te Mount Edgecombe was. Voormelde getuies het ten behoeve van die respondent getuig en dié wat nou genoem word, het namens appellant getuig: Hensley; hy het n B.Sc.-graad met bodemkunde as hoofvak waaraan bodemontleedkunde en chemiese reaksies van grond verwant is; Dr. McMartin, n botanis; hy was ook verbonde aan Mount Edgecombe navorsingstasie, en het in baie ander lande gepraktiseer as raadgewer op die gebied van suikerrietverbouing; Badenhorst en

Du Plessis, twee praktiese boere, en Dr. Kokot wat n fisikus, n chemikus en n siviele ingenieur is; hy was lank verbonde aan die Departement van Besproeiing en het reeds in die dertigerjare die Pongolapoortskema beplan.

Bogenoemde lys bevat n indrukwekkende aantal deskundige getuies oor die kwessie van besproeiing van die noordelike deel. Appellant se betoog dat die getuies Maud, Dommissie, Hensley, McMartin, Badenhorst, Smit en Stock, dit eens is dat sprinkelbesproeiing in die noordelike deel noodsaaklik is, en dat vloedbesproeiing onprakties sal wees, skyn nie geregverdig te wees nie.

Die getuie Stock het getuig oor katoenbo^{er}edery en nie suikerrietverbouing nie maar, ~~nie~~ hoe dit al sy, op die vraag:

"Will you concede that with the shallow type of soil it is imperative to apply sprinkler irrigation?" antwoord hy:

"Preferably yes. Sprinkler is better than any other irrigation, on the shallow soil." Smit sê waar die grond nie dreineer nie is dit gebiedend noodsaaklik om

kontrole met water absoluut 100% toe te pas en dit kan alleen met sprinkelbesproeiing gedoen word want met vloedbesproeiing is daar nie doeltreffende beheer oor die water nie. Dommissie sê ook: "Met vloedbesproeiing het mens nie dieselfde beheer oor die hoeveelheid water wat mens kan neersit op die grond, as wat met sprinkelbesproeiing die geval is nie." Maar wat hy sê is verre daarvan dat sprinkelbesproeiing noodsaaklik is op Leeuwkraal. Inteendeel. Hy sê dit is sy opvatting dat "op hierdie plaas Leeuwkraal die hellinge wat ons daar het en met die basalt rotsformasie onder, wat ons weet altyd hoog en diepgesplete is, is die dreinerings gesond, en die feit..... dat hierdie grondhellinge afloop na die natuurlike dreineringsloop (dit is die natuurlike sloot reeds genoem) met 'n byna egalige helling, is van geweldige groot waarde." Hy sal sprinkelbesproeiing uiteindelik beoog, nie noodwendig uit die staanspoor nie. Hy gee toe dat C gronde minder geskik is as B1 en B2 gronde - en wys daarop dat dit 'n seldsame verskynsel sou wees om 'n plaas van die grootte van

Leeuwkraal te kry waar gronde van eenderse klasse of aard is. Hy gee ~~xxx~~ ook toe dat volgens die helling van die grond van die suidelike na die noordelike deel van Leeuwkraal die laaste twee stadia wat die water gepomp moet word na die minder geskikte grond die besproeiingskoste van ~~xxxx~~ die noordelike deel baie hoër sal wees as die pompkoste in die eerste stadium - dit is vir die besproeiing van die suidelike deel. Volgens die ligging van Leeuwkraal se grond lê die beste grond met die mees gunstige helling na aan die rivier, en die minder geskikte gronde is verder weg van die rivier en hoër geleë. Om die noordelike ploegbare gronde te bereik moet die water drie stadia gepomp word. Die getuie sê dit sou ekonomies wees om die noordelike deel te besproei klaarblyklik omdat hy die noordelike deel as n eenheid met die suidelike deel neem en dit nie as n losstaande eenheid beskou nie. Dr. Maud sê

"..... very probably on that area that has been classified as C, very probably sprinkle irrigation would be better, from the point of view of controlling the water applied and

furrows." Hensley sê niks meer dan dat hy sprinkel-
 besproeiing sou aanbeveel nie en wel omrede van 'n stygende
 watertafel, versouting en erosie wat vloedbesproeiing ten
 gevolge sou hê. Dommissie se getuienis, wat aanvaar is, is
 tot die effek dat Leeuwkraal se dreineringsprobleme
 oplewer nie. Badenhorst sê slegs, omdat die noordelike
 deel vlak grond het "... it could even possibly be wise to
 install an overhead irrigation system there." Dr. McMartin
 sê net wanneer 'n watertoediening van nie meer as twee duim
 op 'n keer toegedien moet word, dit nie met vloedbesproeiing
 gedoen kan word nie, want daar is nie die beheer oor die
 watertoediening wat sprinkelbesproeiing verskaf nie.

Die verhoorhof se bevinding dat volgens
 Turck die C gronde doeltreffend met vloedbesproeiing
 besproei kan word skyn dus geregverdig te wees.

Dit is ook nie ⁱⁿ uitgemaakte saak dat

sprinkelbesproeiing noodwendig weens die kapitale onkoste
 daaraan verbonde onekonomies sal wees nie. Stock sê dat,

alhoewel die aanvanklike kapitale installasiekoste van sprinkelbesproeiing hoër is as dié van vloedbesproeiing, is sprinkelbesproeiing op die lange duur meer ekonomies. Hy self het oorgeslaan van vloedbesproeiing na sprinkelbesproeiing omdat, soos hy sê, "... flood irrigation is too expensive in water consumption and in cost of labour and in weeding...." Ten opsigte van Leeuwkraal het dié getuie 'n berekening gemaak wat toon dat sprinkelbesproeiing in teenstelling met vloedbesproeiing die kapitale besproeiingskoste sal verhoog van R171 per morg tot R185 per morg en dat die lopende koste van R56 per morg tot R64 per morg vermeerder sal word. Die getuie is egter nie gevra of die lopende koste met verloop van tyd sal afneem nie omdat op die lange duur sprinkelbesproeiing meer ekonomies sal wees nie. In die verbygaan kan gemeld word dat Dr. McMartin se beraming van sprinkelbesproeiingskoste op 'n onrealistiese hoër water-toediening gebaseer is en om die rede nie betroubaar is nie.

In sy betoog maak appellant ook die algemene stelling dat volgens al die getuies, behalwe die moontlike

uitsondering van Turck, dit noodsaaklik sal word dat sprinkelbesproeiing teen groot koste installeer sou moet word. Die getuies het dit nie so positief gestel nie. Selfs Turck, wat n voorstander van vloedbesproeiing is, is te vinde vir sprinkelbesproeiing inaggenome die moderne verbeterde stelsels.

Dit is te begrype dat n denkbeeldige koper sprinkelbesproeiing in gedagte sal hê vanweë die voordele daaraan verbonde as gevolg van die verbeterde stelsels, maar dan sou aan dié metode van besproeiing in alle waarskynlikheid slegs gedink word as n alternatief tot vloedbesproeiing en nie as n noodsaaklike plaasvervangende metode nie.

Dommissie stel die besproeiingskoste op die netto oppervlakte grond wat besproei word en besproeibaar is - n totaal van 250 morg, dit is ingeslote die diens areas - op R153 morg. Die water moet, soos reeds gemeld, in verskeie stadia gepomp word en, soos die getuie sê, is dit so dat om die besproeiingsstelsel noordwaarts vanaf

respondent se bestaande beheerlyn te neem die pompkoste byna verdubbel word, terwyl dit op die bruto oppervlakte R153 per morg sou wees. Dr. Kokot beraam die koste op bruto oppervlakte op R171 per morg.

Die verhoorhof het blykbaar uit die oog verloor dat Dommissie se R171 per morg n netto oppervlakte syfer is toe bevind is dat sowel Dr. Kokot as Dommissie se beraamde kapitale besproeiingskoste op R171 per morg vir die hele plaas te staan kom. Dommissie se skatting is aanvaar, en vervolgens moet n regstelling, soos die respondent nou versoek, gemaak word op die basis dat die koste R153 per morg en nie R171 per morg sal wees nie.

Aangesien appellant beswaar maak teen die verwerping van Hensley se deskundige mening dat die C grond, volgens sy ontledings daarvan, as gevolg van dreineringsprobleme n wisselbare soutgehaltepersentasie sal opbou en n stygende watertafel versuipings^{toe} ~~bestaande~~ kan skep, is dit nodig om te meld dat bevind is dat Hensley se grondontledings nie op betroubare bode^m ~~opnames~~ gebaseer is nie,

en dat hy nie n ontleding van die grond gemaak het met die oog op die verbouing van suikerriet of enige besondere gewas nie. Die getuienis van die getuies Turck en Badenhorst is dat suikerriet wel voordelig op klipperige grond verbou kan word. Turck het Big Bend, in Swaziland, aangehaal as n voorbeeld van suksesvolle suikerrietverbouing op klipperige ~~g~~ grond en Badenhorst kweek ook suikerriet met sukses op klipperige grond.

Wat erosieprobleme betref met vloedbesproeiing is daar nie bevind dat dit in die noordelike deel n struikelblok sal wees nie. Inteendeel. Die aanvaarde getuienis is, soos reeds genoem, dat die dreinerings "gesond is."

Daar is veel van gemaak dat die getuies Wessels die noordelike deel "rofweg die helfte slegter as die ander skat." Smit stem saam dat "die gronde by die opstal" tweekeer meer werd is as dié in die noordelike helfte, maar sê dat die gronde by die opstal "alreeds geweldig baie hoër waarde het", en Dommissie sê daardie grond is "iets anders." Beide Wessels en Smit beskou

Leeuwkraal as n geskikte suikerplaas. Laasgenoemde sê wat die grootte betref is dit "n baie goeie ekonomiese eenheid. Dit sou die verskil gemaak het tussen n kleinboer en n suikerbaron."

Dit moet as bewese aanvaar word dat op die tydstip van onteining Leeuwkraal voldoen het aan die vereistes van n suikerplaas in die gebied waar dit geleë is en dat daar voldoende water in die rivier was om die grond wat reeds besproeide grond was en wat nog besproei kan word onder besproeiing gehou kan word.

Omdat in begin 1964 die suikerkwotabeheer verslap is, n stap wat op sy beurt die aanvraag om suikergrond en die verbouing van suikerriet laat toeneem het, is dit in hierdie geval van belang om vas te stel met betrekking tot watter datum die waardebepaling moet geskied. Of dit die datum is waarop die respondent die kennisgewing van onteining, wat gedateer is 12 November 1963, ontvang het, dan wel of dit die datum van onteining is; d.w.s. drie maande na die datum van ontvangs van die kennisgewing.

Dit is n regsvraag wat hier in geskil is. Namens die appellant is ten gunste van die eersgenoemde datum betoog, terwyl respondent die laasgenoemde datum voorstaan. Die relevante deel van die kennisgewing lui soos volg:

"Geliewe ook kennis te neem dat voornoemde onteiening ooreenkomstig die bepalinge van artikel 60(2) van die voormelde Wet, soos gewysig, sal plaasvind drie (3) maande na die datum van ontvangs deur u van hierdie kennisgewing en vanaf die datum van sodanige onteiening sal u van u eiendomsreg in die voormelde eiendom, tesame met alle verbeterings daarop, ontdoen wees.

By die verstryking van die gemelde tydperk van drie (3) maande, sal die Staat die reg hê om onverwyld die voornoemde eiendom te betree en in besit te neem of te gebruik soos bepaal by artikel 60(6) van voormelde Wet, soos gewysig."

Die datum van onteiening is van belang omdat die kwotabeperking blykens n Ministersverklaring op 23 Januarie 1964 opgehef is en as gevolg daarvan kwekers van suikerriet n ekstra 240 sukrosetonkwota toegestaan is.

Die gevolg van die verslapping van die beperking het n aanmerklike oplewing in die suikernywerheid ten gevolge gehad, wat op sy beurt n uitwerking op die waarde van

suikergrond en kwotas gehad het.

Die kennisgewing is uitgereik kragtens artikel 60 van die Waterwet, 1956, soos gewysig deur artikel 1 van die Waterwysigingswet, 1957, en verder gewysig deur artikel 10 van die Waterwysigingswet, 1961. Artikel 60(2)(a)(1) lui soos volg:

"Minstens drie maande voordat die Minister sodanige grond of reg ten opsigte van grond of bestaande reg onteien of enige materiaal of stof op sodanige grond toeëien of sodanige grond of waterwerk begin gebruik, moet hy per aangetekende pos aan die eienaar van die grond, reg, waterwerk, stof, materiaal of bestaande reg en aan iedereen wat volgens die titelbewys van bedoelde grond of die registers van die Registrateur van Mynbriewe of van enige ander Regeringskantoor waar regte toegestaan ingevolge enige wet met betrekking tot prospekter- of mynbouwerk-saamhede aangeteken word, enige belang in sodanige grond het en wie se verblyfplek hy geredelik kan vasstel, n kennisgewing stuur waarin die betrokke grond, reg, waterwerk, stof, materiaal of bestaande reg, en die vergoeding daarvoor aangebied, duidelik en volledig uiteengesit word: Met dien verstande dat as die verblyfplek van so n eienaar of iemand wat soos voormeld enige belang het, nie geredelik vasgestel kan word nie, die Minister bedoelde kennisgewing deur publikasie in drie agtereenvolgende gewone uitgawes van die Staatskoerant, en eenmaal per week gedurende...../36

gedurende drie agtereenvolgende weke in n nuusblad in omloop in die distrik waarin bedoelde grond of waterwerk geleë is of waarin genoemde bestaande reg uitoefenbaar is, na gelang van die geval, moet laat gee, en bedoelde kennisgewing word in so n geval geag gegee te gewees het op die dag waarop dit die laaste maal gepubliseer word.

Artikel 60(2)(a)(ii) maak voorsiening vir publikasie deur die betrokke Minister in die Staatskoerant van die kennisgewing waarin die omskrywing van die grond wat deur hom onteien gaan word duidelik uiteengesit moet word en "sy voorneme bekend gemaak word om die grond..... te onteien."

Subartikels (b) en (c) lui soos volg:

"(b) Die Minister kan, onderworpe aan die bepalinge van sub-artikel (3), van tyd tot tyd, en te eniger tyd voordat n aanbod van vergoeding aanvaar is, of ingevolge sub-artikel (4) aansoek om die vasstelling van die bedrag van bedoelde vergoeding deur die betrokke waterhof gedoen is, by kennisgewing gegee op dieselfde wyse as in die geval van n kennisgewing ingevolge paragraaf (a) voorgeskryf, ~~die betrokke aanbod wysig deur die bedrag van die aangebode vergoeding te vermeerder.~~

(c) n Wysiging van n aanbod van vergoeding raak nie die uitwerking van die betrokke kennisgewing van onteiening op enige ander wyse...../37

wyse nie, maar die tydperk van een jaar in paragraaf (b) van sub-artikel (4) bedoel, word in so n geval geag op die datum van die kennisgewing van daardie wysiging te begin."

As die betoog ten behoeve van die appellant reg verstaan is dan kan die aangebode vergoedingsbedrag soos bepaal in artikel 60(2)(b) slegs verhoog word as gevolg van n berekeningsfout maar nie omrede van n nuwe omstandigheid - soos n skielike waardeverhoging van die eiendom - wat ingetree het gedurende die drie maande voorafgaande die datum van onteiening nie. Die rede vir hierdie uitleg sou wees die bepaling dat die betaalbare vergoeding nie die billike markwaarde van die eiendom mag oorskry nie, en die waarde moet vasgestel word op die bedrag wat die waarde van die eiendom was toe die onteierende die kennisgewing ontvang het. Op dié tydstip, so word betoog, moet geag word dat die denkbeeldige koper vir Leeuwkraal op die toneel sou verskyn het. Dit is duidelik dat die kennisgewing n voorvereiste vir die onteiening is. Daarin moet "die grond en die vergoeding daarvoor aangebied

duidelik en volledig uiteengesit word" (Artikel 60(2)

(a)(i)) en die Minister se voorneme om die grond te

onteien aan die eienaar daarvan bekend gemaak word

(Artikel 60(2)(a)(ii)). Alhoewel grond met verbeterings

daarop onteien word, verwys voormelde twee subartikels slegs

na die grond, maar klaarblyklik is vergoeding vir

verbeterings ingeslote by die vergoeding wat in artikel

60(2)(a)(i) aangebied word.

As die aangebode vergoeding dan aanvaar word

in die loop van die drie maande, maar voor die datum van

onteiening en die verbeterings tot niet gaan - byvoorbeeld

die geboue op die grond word deur brand vernietig - dan

sou die Staat die verlies moet dra indien die uitleg

namens die ^{appellant} ~~Minister~~ aan die hand gegee, moet geld,

want die aangebode bedrag kan nie verminder word nie.

Daar skyn geen beletsel daarteen te wees wat verhoed dat

die eienaar in die drie maande die verbeterings van die

grond mag verwyder nie. Dit dui daarop dat die

eienaar nog nie die eiendomsreg ontnem is nie. Daar is

geen voorsiening in die Wet gemaak vir 'n reg van verhaal teen die eienaar wat verbeterings verwyder het maar die aangebode vergoeding daarvoor aangeneem het nie. Dit is wel ~~an~~ so dat die dekkingsbrief deur die Departement van Lande wat die kennisgewing vergesel het, meld dat die vergoeding in so'n geval verminder sal word, maar dit is nie wat die Waterwet magtig nie. Die kennisgewing self stel net die eienaar in kennis van die Staat se voorneme om die grond te onteien en behels die aanbod. Die doel daarvan skyn dus hoofsaaklik te wees om 'n spatium deliberandi aan die eienaar te verleen ten einde te bereken of die aanbod, in aanmerking nemende die omstandighede wat nog in die drie maande kan opduik, toereikend is. Want, soos Steyn R.A. in Union Government v. Jackson and Others 1956(2) S.A. ^(A.D.) ~~32~~ 398 op bl. 439 sê, kan gedurende die drie maande alle berekenings, deur 'n skielike prysverhoging van die grond, in die war gestuur word. Dit skyn dat juis om 'n rede van dié aard voorsiening gemaak is vir 'n

vermeerdering van die aanbod, en nie, soos namens die appellant betoog is, dat slegs in geval van 'n berekeningsfout, of 'n oordeelsfout begaan ten tyde van die vasstelling van die bedrag van die aanbod die aanbod vermeerder kan word nie. Die kennisgewing kan boonop ook bedoel wees om die eienaar se aandag daarop te vestig dat in die tydperk geen verbeterings wat die waarde van die eiendom sal verhoog op die grond aangebring moet word nie.

Volgens artikel 60(1) van die Wet gaan onteiening en vergoeding hand aan hand. Dit strook met die gemeenregtelike beginsel, dat onteiening teen vergoeding moet geskied. Vergoeding moet betaal word soos voorgeskryf vir die waarde van dit wat onteien is. Daar bestaan geen regverdiging, in die afwesigheid van 'n duidelike bepaling tot die teendeel, om 'n waarde wat tot drie ^{of langer} maande voor die datum van onteiening, - wat logies die datum van besitsontneming is - bestaan het as maatstaf vir vergoeding te aanvaar nie. Om so'n waarde as 'n basis vir vergoeding te neem, sou irrasioneel wees en die begrip "vergoeding" geweld aandoen. (Vgl. die analoge

geval van Birmingham City Corporation v. West Midland

Baptist (Trust) Association (Incorporated) 1969(3)

A.E.R. 172 op bl. 184.) In die onderhawige geval sal, as gevolg van die tussentydse verandering ten goede vir die respondent, op die onteieningsdatum die grond meer werd wees as wat dit ten tyde van die uitreiking van die kennisgewing was, maar dit ten spyte - so is namens die appellant betoog-kan die Staat regtens volstaan met 'n vergoeding wat minder sal wees as die billike waarde op die datum van onteiening. So'n gevolg sou egter in stryd wees met die bepaling in die Wet dat die onteiening moet geskied onderworpe aan die verpligting om ooreenkomstig die billike markwaarde vergoeding te betaal, en soos gesê is in die uitspraak - dit is in die ongerapporteerde deel op bl. 10 - van die Hoofregter in S.A. Naturelletrust v. Kitchener en Andere 1964(3) S.A. 417 (A.D.) is die waarde wat die Hof moet bepaal die waarde van die grond soos dit was op die datum van onteiening. In laasgenoemde saak was die relevante datum egter nie die

onderwerp van n geskil nie, maar, met eerbied, die posisie is daar korrek ingesien. Die tersaaklike datum vir vasstelling van die waarde is dus die onteieningsdatum.

Alhoewel grond nie n vaste markprys of verkoopwaarde het nie, en elke grondstuk tot n mate van n ander sal verskil, selfs indien aangrensend, skyn die mees betroubare maatstaf vergelykbare grondtransaksies te wees nieteenstaande wisselende faktore, faktore wat eie aan die een grondstuk en vreemd aan die ander is. Sodanige faktore maan tot omsigtigheid en moet by die waardebepaling in gedagte gehou word. In die onderhawige geval waar die onteiene grondstuk in n landstreek geleë is waar suikerriet verbou word, sou suikergrondverkope in die omgewing van Leeuwkraal die mees vergelykbare waardesyfers verstrek vir bepaling van die plaas se suikergrondwaarde.

In die damkom self het daar nie verkope plaasgevind op die grondslag van onderhandeling tussen n vrywillige verkoper en n gewillige koper nie, in die opsig dat die pryse wat deur die Staat aan eienaars van grond in daardie gebied betaal het, ten opsigte is van grond wat,

indien dit nie deur die Staat aangekoop is nie, onteien sou word. Maar dit beteken nie dat die Staatsaankope, wat uiteengesit is in n vergelykende skedule - dit is bewysstuk 4 - nie in aanmerking geneem moet word by wyse van vergelyking nie. Die skedule - behalwe die aanvullende deel daarvan ten opsigte van 1967 aankope - het ook in die Mostertsaak as n bewysstuk gedien en bevat insiggewende data. Benewens aankooppryse word daarin waardasies verstrek wat die Landraad in Oktober 1961 vir "uitkoopdoeleindes" deur verskillende geswore taksateurs laat doen het van eiendomme wat vir die Pongolapoortdam, benodig sou word, asook waardasies ~~gemaak~~ gemaak deur die Landraad van dieselfde eiendomme. Bewysstuk 14, wat, soos respondent dit bestempel, eintlik die sleutel tot bewysstuk 4 is, is egter, alhoewel dit blootgelê is, nie as n bewysstuk in die Mostertsaak as getuienis voorgelê nie. Bygevolg het die verhoorhof in daardie saak, en ook hierdie Hof by appêl van genoemde saak, nie die voordeel gehad van insae

tot...../44

tot dié dokument nie. Ter inleiding van die verslag - dit is bewysstuk 14 - word verduidelik dat die taksateurs met die waardasie van die grond nie die te veld staande suikerriet, katoen en suikerkwotas in aanmerking geneem het nie, maar wel met die waardasie van die aantal morg onder besproeiing het hul rekening gehou het met die waterpermitte in die herleide oppervlakte, soos deur die Departement van Waterwese verstrekk, wat daarmee besproei kan word. Die grensheinings op die eiendomme is ook by die grondwaarde ingesluit.

Dit blyk uit bewysstuk 4 dat waardasies deur die Landraad gedoen veel laer is as dié deur die geswore taksateurs gedaan, en dat die aankoopprys hoër is as die Landraadwaardasies. In die geval van, byvoorbeeld, die Lebombo Estates (Edms.) Bpk. se twee eiendomme is die Landraadwaardasie van grond onder besproeiing R600-00 per morg en dié van die geswore taksateurs R1,400 en R1,000 per morg. Die Landraad se

totale...../45

totale waardasie van die twee plase bedra R264,099.12 terwyl die geswore taksateurs se totale R602,654.00 is en die aankoopprys R500,000 beloop. Nadat die verslag, bewysstuk 14, uitgereik is, het die Staat vanaf die begin van 1962 deurgaans R800, of meer per morg vir besproeide ~~goud~~ grond betaal, sonder besproeiingstoerusting en sonder inagneming van suikerkwotas en verbeterings.

Daar is reeds op gewys dat die waardebeoordeling van Mostert se plase deur hierdie Hof ook gebruik kan word as 'n aanduiding van die waarde van Leeuwkraal. Die getuigenis is dat Leeuwkraal vergelykbaar is met Mostert se plase en selfs 'n hoër persentasie goeie grond teenoor minderwaardige grond het as wat Mostert se plase as 'n geheel genome het. Leeuwkraal se goeie grond (A en B1) klasse is 79.3% teenoor 10.2% minderwaardige (B2 en C) klasse, terwyl Mostert se grond se persentasie onderskeidelik ~~67.7%~~ teenoor 28.9% is. ~~Leeuwkraal het egter 9.45%~~ teenoor die Mostertgronde se 2.38% wat appellant onbruikbare-areas noem. Dit bestaan uit die natuurlike sloot

(5.15 morge, d.w.s. 1.57% van die plaas), vloed en rivier-oewer 11.40 morge en klipperige grond, 53.63 morge. Verre daarvan dat die natuurlike/sloot onbruikbaar is, is dit volgens Dommissie as n natuurlike dreineringsloop van geweldige groot waarde vir suikerrietverbouing. Dit moet toegegee word dat die klipperige gedeelte nie geskik is vir suikerrietverbouing nie. Die rivierwalle is egter as geskik vir besproeiing beskou deur Dommissie. Terwyl Forder sê dat n smal strook op die rand van die wal te steil en gebroke is vir besproeiing. Dommissie se opinie is deurgaans deur die verhoorhof aanvaarbaar gevind.

Daar is onkoste - soos die skeurkoste en besproeiingskoste - verbonde aan die voorbereiding van die noordelike deel maar dit ding nie af op die geskiktheid van die grond as suikergrond nie en maak dit in laasgenoemde opsig nie minder vergelykbaar met die Mosterteiendomme nie, ~~wat ten tyde van onteiening daarvan grotendeels onbesproeid was.~~^A Dit blyk, alles inaggenome, dat die verhoorhof nie fouteer het nie deur te bevind dat prakties dit daarop neerkom dat

Leeuwkraal net so geskik is vir suikerrietverbouing as Mostert se plase. Onder die omstandighede moet kennis geneem word van hierdie Hof se bepaling van die waarde van die Mostertplase as synde die werklike waarde van daardie grond. In dié sin is die waardebepaling ook hier tersaaklik.

Buite die damkom gee verkope in die Pongolanedersettinggebied die betroubaarste aanduiding van suikergrondwaardes. Pongola is betreklik naby aan die Gollelarea, en is die gebied naaste aan die damkom. Suikerverbouing in die twee areas toon ook groot ooreenkoms. Die waardeerders deur beide partye geroep, het getuig oor die vergelykbaarheid van die Pongolaverkope met 'n transaksie in die Golleldamkom.

Volgens 'n lys van Pongolaverkope gedurende 1963, 1964 en 1965 van dertien eiendomme opgestel deur die getuie Badenhorst is die gemiddelde verkoopsprys R1184 per morg. Kwotagrond - d.w.s. die waarde van die besproeide grond plus die kwotawaarde - is R1184 per morg. Die

berekening het die getuie gemaak deur sekere aftrekkings te maak ten aansien van verbeterings. Insluitende verbeterings waardeer hy n Pongolaplaas as n lopende saak teen R1730 per morg. As die getuie die syfer na suikergrond in die damkom in die Gollelarea herlei beraam hy die waarde van Leeuwkraal op, so te sê, R1200 per morg; en dit sal volgens hom Leeuwkraalgrond vergelykbaar stel met Pongolagrond.

Die getuies Wessels en Smit het n skedule opgestel ten opsigte van ses-en-twintig Pongolaverkope gedurende die tydperk Oktober 1962 tot 1968. Volgens hul getuienis oorskry die waardes R1055 per morg. Aangesien dit ten volle ontwikkelde plase is, word die koopprys bepaal per ton suikrose. Die beraming is dat ag ton suikerriet in Pongola geproduseer een ton suikrose gee, en dat in daardie area die gemiddelde opbrengs veertig ton riet per akker per jaar is. Die algemene waarde van suikrose is R160 of hoër per ton. Die waarde van die suikerpersele op dié basis bereken is dus R800 per akker of

iets meer dan R1600 per morg as 'n lopende saak. Daar kan geen beswaar teen hierdie metode van waardasie nie.

Beide Pongola en Gollel het, wat suikerriet-verbouing betref, voordele en nadele. Die appellant se betoog is dat weens die uitstaande voordele wat Pongola bied Gollel kwalik met Pongola vergelyk kan word. Pongola het die volgende voordele wat Gollel nie het nie. Die Pongola nedersetting bestaan uit klein grondeenhede waarop suikerriet onmiddellik produseer kan word, gepaard met die voordele verbonde aan 'n subsidie vir kleinboere. Wat besproeiing betref, is daar geen probleme nie. Die water is by die lande gebring met betonkanale, die uitleg waarvan deur deskundiges beplan is sodat besproeiing deur gravitasie kan geskied, en dit alles teen slegs R4 per morg per jaar, terwyl by Leeuwkraal die water aangelê en gepomp moet word teen hoër koste. Beskou van 'n sosiale sowel as 'n besigheids oogpunt het Pongola al die voordele en geriewe van 'n gevestigde gemeenskap, terwyl die boer

op Leeuwkraal afgesonder en alleen staan. Dit moet toegegee word dat pompkoste n nadeel van die Gollelarea is - die koste word beraam op 45 sent per ton - maar Gollel het ook voordele bo Pongola. Die produsente van suikerriet het geen vervoerprobleme nie, hul betaal nie spoorvrag op die riet na die meule nie, terwyl Pongola produsente 30 sent per ton riet spoorvrag moet betaal. Gollel het n spoorverbinding wat Pongola nie het nie. Daar moet die riet met busse aangery word. Die Gollelgronde is beter as dié van Pongola, en daar is minder gevaar van ryp. Gollel is bietjie warmer as Pongola met n langer groeiseisoen met n gevolglike beter rietopbrengs, en die pryse van riet gekweek in die Gollelarea is hoër as die van Pongola. (Die sekretaris van die Umfolozi meul sê egter dat die Pongolameul meer per sukroseton betaal.) Daar is nie in die Gollelarea beperkings op die gebruik van besproeiingswater nie en daar is voldoende water vir besproeiing. Die boere in Gollel is nie soos dié van Pongola gebonde

om net suikerriet te kweek nie. Die arbeidsposisie is by Gollel ook beter as by Pongola. Die getuie Wessels, wie se getuienis deur die verhoorhof aanvaar is, het hoofsaaklik oor die voordele wat Gollel bo Pongola het, getuig. Die getuie Smit, wie se getuienis ook aanvaar is, ondersteun Wessels se sienswyse. Die verhoorhof het ~~blykbaar~~ blykbaar nie, volgens appellant, aandag geskenk aan hierdie voordele wat Gollel bo Pongola sou hê nie. Maar dit beteken nie dat hierdie Hof, wat opnuut die waarde moet bepaal, dit moet ignoreer nie. Aangesien daar verskeie faktore is wat die verkope van die plaas Robyn en dié van Liversage minder vergelykbare transaksies maak as dié van die Pongolaverkope word nie daaroor uitgewei nie.

Daar is ook getuienis oor verder geleë suikergrondverkope waar grond nie besproei word nie en suikerrietverbouing van reënval afhanklik is, maar aangesien die mees betroubare vergelykbare verkope reeds hierbo in oënskou geneem is, is dit nie nodig om op daardie getuienis.

in te gaan nie.

Dit blyk uit die verkope van die Pongolagronde, wat met suikerriet beplant is, dat die deursneeprys daarvan per morg met veiligheid op minstens R1100 gestel kan word. Dit is betoog dat, aangesien die kopers van Pongolapersele volop is terwyl die relatief geïsoleerde en verafgeleë Leeuwkraal nie maklik n koper sal kry nie, hierdie feit sou afding op die waarde van Leeuwkraal en dat dit die Pongolaverkope minder vergelykbaar sou maak.

Die getuienis, soos reeds aangedui, is egter dat Leeuwkraal n baie goeie ekonomiese eenheid is en vir dié boer pas wat nie n kleinboer is nie, maar wat ook nie n suikerbaron kan wees nie. Begryplik sal Leeuwkraal dan kopers trek wat n boerdery van middelslaggrootte wil onderneem en daar sou geen rede bestaan waarom sodanige kopers minder sou wou betaal vir Leeuwkraal se suikergrond

wat...../53

wat hul benodig, maar vanweë die oppervlaktegrootte daarvan nie suikergrond van sodanige grootte in Pongola kan bekom nie.

Die Pongolaverkope kan met reg beskou word as 'n betroubare rigsgnoer, en as daarby in aanmerking geneem word die Staatsaankope in die damkom, asook die waarde-bepaling deur hierdie Hof van die Mostertgronde en 'n grondprysstyging van minstens vyf persent - waarvan appellant se getuies ook getuig - dan sou 'n billike skatting van die waarde van Leeuwkraal se grond met suikerriet onder besproeiing R1100 per morg wees op die onteieningsdatum. Te meer so, as rekening gehou word met die Minister se aankondiging van die verslapping van die kwotabeperkings op 23 Januarie 1964, kort voor die onteieningsdatum, wat die gewildheid van die reeds gesogte suikerriet-verbouing, en die aanvraag ^{na} ~~om~~ suikergrond begryplik laat toeneem het. Daar is ook getuienis dat vanaf 1962 tot 1964 die prys van riet met 57 sent per

ton...../54

ton gestyg het.

n Denkbeeldige koper vir Leeuwkraal sou in aanmerking geneem het dat hy daarop kon reken dat benewens die 114 morg reeds met riet beplant hy n kwota vir nog 114 morg kon kry ooreenkomstig die amptelike aankondiging van die verslapping van kwotabeperkings.

Daar is deur appellant veel gemaak van die vergange lae produksiekerf van Leeuwkraal wat swak vertoon het, maar dit sou verkeerd wees om die produksiepotensiaal van die grond te toets aan die onvernuf van die bestuurder van die plaas. Daar is getuienis dat hy die riet in uitermate wye rye geplant het, en die stand daarvan sodanig is dat dit uitgeploeg moet word.

Die denkbeeldige koper sal waarskynlik soos appellant betoog, wat betref die onontwikkelde grond, gedagtig wees aan die ontwikkelaarsprofyt, wat gepaard gaan met die tydfaktor by ontwikkeling, en die risiko verbonde aan ontwikkeling van die grond. Dit is faktore wat, hoe

moeilik bepaalbaar dit ook al in terme van geld is, nie uit die oog verloor is nie. Daar is egter veel te sê vir ^{respondent} ~~opvallend~~ se betoog dat die tydperk wat sou verloop vanaf die koop van Leeuwkraal voordat dit 'n lopende boerdery eenheid is, minimaal sou wees sodra die pompinstallasie opgerig is en die grond op die noordelike deel met 'n skeurploeg bewerk is, watter twee werke gelyktydig kan geskied. Leeuwkraal sou dan in dieselfde posisie wees as enige ander suikerplaas waar ook maar van tyd tot tyd riet uitgeploeg word om dit weer met nuwe rietwortels te beplant wat na verloop van agtien maande gekap kan word vir versending na die meule.

Ten einde die waarde van die grond sonder verbeterings te bepaal sou prakties en logies die aangewese metode wees om die koste per morg, wat aangegaan moet word om die besproeibare suikergrond in besproeide grond met suikerriet beplant te omskep, af te trek van R1100. Maar alvorens daartoe oorgegaan word, is dit dienstig om, aangesien slegs die grond en nie die kwota onteien is nie - trouens

die kwota kon nie regtens onteien word nie - oorweging te skenk aan die betoog teen die juistheid van die verhoorhof se bevinding dat die respondent se kwota om 114 morg suikerriet te verbou op die onteieningsdatum geen waarde afsonderlik van die grond waarop dit betrekking het, gehad het nie. Dit is so dat as gevolg van die beheer en beskerming wat die georganiseerde suikernywerheid deur middel van die suikerooreenkoms uitoefen met die uitreiking van kwotas aan suikerrietprodusente hul ~~w~~ kwotaland - die grond waaraan die kwota kleef - n besondere waarde verkry in vergelyking met grond wat alhoewel geskik vir suikerrietverbouing nie vir dié doel benut mag word nie. Begryplik verhoog die kwota nie die intrinsieke waarde van die grond wat die produksiepotensiaal daarvan betref nie, maar dit gee aan die grond waaraan dit kleef die eienskap van benutting daarvan vir suikerrietverbouing.

Die suikerooreenkoms, klousule 20(1),

omskryf kwotagrond as grond waarvan n kweker van suikerriet

verlof...../57

verlof het om suikerriet aan die suikermuele ter vervulling van sy kwota te lewer. Die ooreenkoms maak ook voorsiening vir die registrasie van die spesifieke morggrootteland waarop die riet gekweek kan word, en n produsent word verbied om riet aan n meule te lewer wat nie op kwota-grond gekweek is nie.

Alhoewel die kwota onlosmaaklik ~~xx~~ aan grond verbind is, en in die reël grond met kwota verkoop word, is dit tog in die praktyk - byvoorbeeld, in geval waar kwotagrond van eienaar verwissel - as n losstaande handels-artikel beskou. Geen mening word egter oor die geldigheid van dié praktyk uktgespreek nie. Blykbaar met verlof van die suikerraad word n kwotahouer toegelaat om aan n goedgekeurde produsent sy kwota oor te dra. Na gelang van omstandighede het die kwota dan ook - byvoorbeeld, as die toekenning daarvan aan strenger beperkings onderworpe is en dit moeilik bekombaar is - wat genoem word n skaarsheids-waarde. Word die beperkings op die kwotas verslap - soos

op 23 Januarie 1964 aangekondig is - en bykomstige kwotas
 vryelik beskikbaar gestel dan verloor n kwota grotendeels,
 indien nie geheel en al nie, sy skaarsheidswaarde. Die
 getuienis dui aan dat die verslapping aangekondig op
 23 Januarie 1964 wel hierdie uitwerking gehad het. Die
 verhoorhof se bevinding dat suikerrietkwotas geen afsonderlike
 waarde ten tyde van die onteiening gehad het ^{nie} blyk dus
 ^
 gegrond te wees.

Appellant se advokaat het verder betoog
 dat indien suikerriet kwotas in Februarie 1964 waardeloos was
 - in die sin dat n kwota toe geen wesenlike verhoging in die
 waarde van die betrokke suikerrietgrond teweeggebring het nie
 - daardie tbedrag van sake n belangrike faktor was by die
 bepaling van die waarde van suikerrietgrond op Leeuwkraal,
 veral wanneer n vergelyking met die waardes van Mostert
 se grond - soos in die Mostertsaak vasgestel - getref word.

~~Hy het daarop gewys dat in die Mostertsaak beslis is dat~~
 die destydse waarde (d.w.s. die waarde in 1962) van Mostert
 se kwotagrond R1055 per morg beloop het en dat R255 van
 hierdie syfer aan die waardeverhoging weens die kwota toe

te skryf ~~xx~~ was. Aangesien die kwota in Februarie 1964 waardeloos was en derhalwe toe geen verhoging in die waarde van suikerrietgrond veroorsaak het nie (so lui die betoog), moet die waarde van Mostert se kwotagrond in Februarie 1964 teen n bedrag van R800 bepaal word; en moet hierdie waarde van R800 vir doeleindes van vergelyking gebruik word. Dit is ook aangevoer dat n soortgelyke aanpassing deurgaans gemaak moet word wanneer waardes van kwotagrond, wat in 1962 vasgestel is, by die ~~k~~ vasstelling van sodanige waardes in 1964 aangewend word.

Hierdie betoog is ongegrond. Dit is gebaseer op die verkeerde veronderstelling dat, toe die verslapping van beperkings op kwotas geskied het, alle ander faktore konstant gebly het en dat die waarde van kwotagrond dus, in ooreenstemming met die gewone beginsel van vraag en aanbod, gedaal het. Hierdie veronderstelling is verkeerd in die opsig dat ander faktore inderdaad nie konstant gebly het nie. Dit blyk uit die getuienis, soos reeds gemeld,

dat...../58(b)

dat die verslapping van beperkings gepaard gegaan het met 'n algemene oplewing in die suikernywerheid. Dit was blykbaar te wyte aan verhoogde pryse en verbeterde langtermyn vooruitsigte vir produsente in Suid-Afrika op die wêreldmark. Die verslapping self het heelwaarskynlik groter vertroue in die suikernywerheid teweeggebring. Hierdie faktore sou geneig het om enige daling van grondwaarde teen te werk; en dit is in werklikheid wat, volgens die getuienis, gebeur het. Badenhorst en Andrews - laasgenoemde is die assistent hoofbestuurder van die Umfolozi Co-operative Mill - het getuig dat die verslapping van kwotabeperkings die aanvraag na suikerrietgrond laat toeneem het, met die gevolg dat die prys van kwotagrond tussen 1962 en 1964 gestyg het.

Die feit dat respondent se kwota op die onteieningsdatum waardeloos was, dink nie af op die waarde van die kwotagrond nie, want die gebrek aan waarde van die kwota as 'n handelsartikel affekteer nie die benuttings-attribuut van die kwotagrond wat 'n ewe effektiewe en

konstante eienskap van die grond bly nie. Met dié eienskap is die respondent se grond onteien. Alhoewel die kwota as sulks nie onteien is nie, is die grond onteien met die reg om op 114 morges suikerriet te kweek, wat aan die meule gelewer kan word, en met die vooruitsig om n kwota vir nog 114 morges te bekom. Dit was beskikbaar en hy hoef n net daarom te gevra het. Die denkbeeldige koper sou dus kon reken op 228 morges kwotagrond op Leeuwkraal.

Die verhoorhof het bevind dat met die uitsondering van 1.40 klipperige grond, wat net vir weiding geskik is en op R40 per morg waardeer is, die hele suidelike deel, wat 139.15 morges beslaan, d.w.s. 137.75,

morg...../59

morg gewaardeer moet word as suikergrond. Die 137.75 morg word soos volg saamgestel. Die klasse A tot C grond is 124.60 morg waarvan 114 morg kwotagrond is en 10.60 morg beskou word as diensareagrond wat noodsaaklik is vir die benutting van die kwotagrond, en om dié rede op gelyke voet waardeer moet word as die kwotagrond. Die slootgedeelte wat aan die suidelike deel ~~xxx~~ val, is 1.75 morg, en is n groot bate vir dreⁱnering doeleindes; gevolglik moet dit ook as kwotagrond waardeer word. Laastens is daar 11.40 morg vloed en oewerwalle waarvan 5 morg steil vloedwal is. Volgens die getuie Dommissie is die walle, alhoewel steil, tog besproeibaar.

Die verhoorhof se waardasie van die suidelike deel as grond sonder verbeterings is R121,827.00. Van die aanvangswaardenorm van R1055 per morg besproeide grond is R171 per morg besproeiingskoste - dit is die koste om die water by die lande te bring en lopende besproeiingskoste per morg - afgetrek. Die grond sonder verbeterings het dus op R884 per morg te staan gekom; d.w.s. R121,771.00

vir die 137.75 morg, plus R56.00 vir 1.40 morg weiding.

Daar is reeds op gewys dat die besproeiingskoste foutiewelik op R171 beraam is, dit moet R153 per morg wees.

Wat betref die noordelike deel waarvan die morggrootte 188.83 morg is, is die totale oppervlak van die klasse A, B1, B2 en C grond 133.20 morg; die slootgedeelte is 3.40 morg en 52.23 morg is klipperige grond wat net vir weiding geskik is. • Die weiding is op R40 per morg gewaardeer. Die 133.20 morg, waarvan 114 morg in aanmerking kom vir kwota, en 13.10 morg gereken word as noodsaaklike diensarea vir die benutting van die 114 morg kwotagrond asook die balans van 6.10 morg, waarvoor daar nie n kwota beskikbaar is nie, is gewaardeer as suikergrond met n aftrekking van R55 per morg. Die redes vir hierdie aftrekking word aanstons genoem. Ook die 3.40 ~~morg slootgedeelte, wat as noodsaaklike dreineringsdien,~~ is op dieselfde basis waardeer. Die totaal morggrootte wat dus in die noordelike deel as suikergrond/gewaardeer is,

beloop...../61

beloop 136.60 morg. Die verhoorhof het tereg die 6.10 morg waarvoor daar nie 'n kwota is nie, en wat goeie suikergrond is, ingesluit by die suikergrond van die noordelike deel.

Dit sou onrealisties wees om te bedink dat die gewillige koper van Leeuwkraal wat 'n totaal van 228 morg kwotagrond sou hê, nie gewillig sou wees om die 6 morg, wat slegs 2.6% van al die suikergrond is, nie oor dieselfde kam te skeer nie. Dit is geskikte suikergrond wat in alle waarskynlikheid in die toekoms besproei sou kan word.

Die verhoorhof het deurgaans R55 per morg afgetrek van die hele besproeibare deel van die noordelike helfte op grond van die proporsionele groter hoeveelheid B en C tipe grond op daardie helfte in vergelyking met die suidelike deel, 'n toestand wat ten gevolge sou hê dat die noordelike deel se produksiepotensiaal laer sou wees as ~~die van die suidelike deel.~~

Namens respondent is teen die aftrekking beswaar gemaak. Maar aangesien dit nie gesê kan word

dat die verhoorhof hier klaarblyklik fouteer het nie, gesien die getuienis dat die produksie wel laer sou wees as dié van die suidelike deel en daar getuienis is - dié van Smit - dat die hoër suikrosegehalte nie vir die swakker opbrengs sou vergoed nie, is n ingryping nie hier geregverdig nie.

Wat betref die ontwikkelingskoste (die koste van voorbereiding van die grond en die vestiging van rietwortels insluitende bemesting) van die 136.6 morg van die noordelike deel tot gevestigde suikerriet onder besproeiing het die verhoorregter op n konserwatiewe basis en, soos reeds hierbo genoem, in besonder, die skeurkoste op n ultra-konserwatiewe basis bereken teen R200 per morg waarby die koste van ontbossing van ongeveer 34 morg ingesluit is.

Die besproeiingskoste is ook in hierdie geval bereken teen R171 per morg en die vestigingskoste - dit is die koste om die kwotagrond met riet te beplant insluitende die koste van bemesting - is vasgestel op R80 per morg.

Die totale aftrekkings sou dan op R506 per morg te staan kom. Volgens hierdie skatting word die 136.6 morg in die noordelike deel gewaardeer teen R549.00 per morg, wat n totaal van R74,693.40 bedra, waarby R2,089.20, die waarde van die 52.23 morg teen R40 per morg, getel moet word. Dit bring die totaal van die noordelike deel se grondwaarde sonder verbeterings op R76,782.60. Die verhoorhof se totale waardasie van al Leeuwkraal se grond sonder verbeterings kom dus te staan op R198,609.60 d.w.s. op n gemiddeld van ongeveer R605 per morg.

Die verhoorhof het nie alleen, soos reeds aangedui, fouteer deur die aftrekking van R171 per morg instede van R153 per morg ten opsigte van besproeiing nie, maar het ook verkeerdelik die skeurkoste van die geheel van die 136.6 morg besproeibare grond in die noordelike deel afgetrek in plaas van skeurkoste in berekening te bring slegs ten aansien van die C grond - dit is 45 morg.

Dit is slegs die C grond wat volgens die getuienis met die skeurploeg bewerk moes word. Die respondent het ook

beswaar gemaak teen die aftrekking van R80 per morg vestigingskoste van rietwortels, maar klaarblyklik is dit 'n item van onkoste wat aangegaan moet word om die besproeibare grond in besproeide grond te omskep. Daar skyn geen goeie rede te bestaan waarom sodanige koste nie afgetrek moet word nie. Besproeide grond wat op R1100 per morg waardeer word, is grond wat met riet beplant is van so'n standaard dat dit ekonomies benut kan word. Maar volgens die getuienis was die staande riet op Leeuwkraal so swak dat dit uitgeploeg moes word en die lande op nuut met riet beplant moes word, teen vestigingskoste van R80 per morg. Onder die omstandighede moes die verhoorregter ook van die suidelike deel die vestigings^gkoste afgetrek het.

Die totale morggrootte besproeibare suikergrond op Leeuwkraal is, soos die verhoorhof ook bevind het, 274 morg. Dit is die 137.75 morg in die suidelike deel en 136.60 morg in die noordelike deel.

As die waarde van besproeide grond op Leeuwkraal R1100 per morg geskat word, soos ek meen die

waarde daarvan vasgestel moet word, dan moet die volgende
 aanpassings gemaak word: (a) R55 per morg moet van die
 waarde van die totaal besproeibare grond - 136.60 morg -
 in die noordelike deel afgetrek word op grond van die laer
 produksie van dié deel as n geheel genome; (b) skeurkoste
 teen R50 per morg moet van die waarde van 45 morge - die
 C grond hierbo genoem - afgetrek word; (c) vestigingskoste
 van rietwortels teen R80 per morg moet van die waarde van
 die totaal van 274 morge, die geheel van Leeuwkraal se
 besproeibare grond afgetrek word - die staande riet op die
 suidelike deel is so onbevredigend dat dit uitgeploeg moet
 word - en (d) besproeiingskoste teen R153 per morg moet van
 die 274 morg afgetrek word.

Die totale van die aftrekkings is soos volg:

Item (a) R7513, item (b) R2250, item (c) R21,920, item (d)
 R41,922. Die groottotaal van die aftrekkings is R73,605.

Die waarde van die 274 morge as besproeide grond teen

^{R1100}
~~R1100~~ per morg is R301,400 wat na aftrekking van die

R73,605...../66

R73,605 op R227,795 te staan kom. Laasgenoemde bedrag sou dan die geskatte waarde wees van die 274 morgge besproeibare grond sonder verbeterings. As by die bedrag die waarde van die 52.3 morgge weiding in die noordelike deel en 1.40 morg weiding in die suidelike deel, tesame R2148.00 - dit is bereken teen R40 per morg - gevoeg word dan is die totale waarde van Leeuwkraal se 327 morgge grond sonder verbeterings R229,943.00.

Die noodsaaklike en nuttige verbeterings op Leeuwkraal het die verhoorhof ingevolge artikel 60(3) (a)(ii) van die Waterwet gewaardeer op R26,010.36.

Die bedrag is soos volg saamgestel:

- | | |
|---|--------------------------------------|
| (a) Die ooreengekome waarde van sekere items | R ⁰⁶ 23 000.00 |
| (b) Geskatte waarde van woonhuis, skuur en pomphuis | R17,760.00 |
| (c) Geskatte waarde van enjin, pomp en pomptoerusting | R00600.00 |
| (d) Geskatte waarde van boord | <u>R01650.00</u> |
| | <u>R26,010.30</u> |

Die eindtotaal van vergoeding deur die verhoorhof kom dus op R224,619.90 te staan. Die bedrag gevorder vir rietwortels is tereg nie toegestaan nie. Die appellant het slegs beswaar teen die waardasie van die woonhuis, skuur en pomphuis, maar daar bestaan geen goeie grond wat hierdie Hof sou regverdig om die waardasie te wysig nie. Dit geld ook vir respondent se teenappèl ten opsigte van dié item.

Die respondent het ingevolge artikel 60(3)(a)(iv) van die Waterwet die bedrag van R4,461.15 gevorder onder die hoof "verlies en ongerief", synde hereregte, seëlregte en transportkoste in verband met die aankoop van ander grond vir die verbouing van suiker. Dit is gemene saak dat respondent na die onteiening van Leeuwkraal n suikerperseel in Pongola vir R90,000 gekoop het en hereregte, seëlregte en transportkoste betaal het. Die verhoorhof het die eis van die hand gewys omrede die aankoop van n ander plaas n geheel willekeurige handeling deur die respondent was wat nie n "verlies" ingehou het

wat noodwendigerwys "waarskynlik deur die onteiening veroorsaak is" nie ten einde verhaalbaar te wees uit hoofde van artikel 60(3)(a)(iv) wat soos volg lui: "Die bedrag wat by wyse van vergoeding in die geval van onteiening van grond aangebied word, bedra hoogstens n bedrag om enige werklike ongerief of verlies wat waarskynlik deur die onteiening veroorsaak sal word, te vergoed."

Die vraag is of die uitgawes wat respondent aangegaan het "waarskynlik deur die onteiening veroorsaak is"; of dit wel s0 is, sal afhang van die feite van hierdie saak. Die respondent self sou die mees bevoegde getuie gewees het om oor hierdie aangeleentheid te getuig. Maar nou het hy nie getuienis afgelê nie. Die waarskynlikheid is dat hy n vrye keuse uitgeoefen het toe hy geld in die

suikerperseel...../69

suikerperseel in Pongola belê het, en dat die aankoop van die perseel n blote belegging na sy keuse was. In so'n geval kan dit nie bevind word dat die gevorderde onkoste aangegaan waarskynlik veroorsaak is deur die onteiening nie.

(Vgl. Estate Marks v. Pretoria City Council 1969(3) S.A.

227(A.D.) op bl. 245 E-F.) Onder die omstandighede kan daar nie fout gevind word met die verhoorhof se weiering om n toekenning onder hierdie hoof te maak nie.

Benewens die appêl teen die tõegekende bedrag van vergoeding appelleer die appellant ook teen die bevel waardeur appellant gelas word om rente gevorder ingevolge die Waterwet, 1956, soos gewysig deur artikel 10 van Wet 56 van 1961, aan respondent te betaal. Die rente is bereken op die bedrag van R100,813.65 vir die tydperk 1 Januarie 1966 tot datum van betaling van laasgenoemde bedrag. Dit is die verskil tussen die totale vergoedingsbedrag van R224,619.90 aan respondent toegeken en die voorskot ten bedrae van R123,806.25 betaal deur appellant aan respondent op 4 Maart 1964, synde 75% van die aangebode vergoeding reeds

vermeld.

Die verhoorhof het bevind dat respondent vanaf 12 Februarie 1964 tot 31 Desember 1965 die plaas Leeuwkraal geokkupeer het, nie alleen met verlof van die appellant nie, maar ook ingevolge n stilswyende ooreenkoms om die plaas te okkupeer. Dit is ook bevind dat daar geen getuienis is aangaande die Minister se oordeel luidens subartikel 60(4) bis (b) van die Waterwet soos gewysig nie. Bygevolg is geen bevel ten opsigte van rente vir die tydperk 12 Februarie 1964 tot 31 Desember 1965 gemaak nie. Soos reeds gemeld is die Waterhof se bevoegdheid om n rentetoekenning te maak in geskil gestel.

In die verbygaan kan daarop gewys word dat die verhoorhof ook verkeerdelik op die tersaaklike subartikel, wat nou aangehaal word, gesteun het soos

~~dit in 1965 gewysig is. Die Waterwet soos dit in 1961~~

gestaan het, is egter hier van toepassing. Subartikel

(4) van artikel 60 soos gewysig deur artikel 10 van Wet 56

van 1961 lui soos volg:

"(4) bis (a) Rente teen n koers wat van tyd tot tyd deur die Minister in oorleg met die Minister van Finansies bepaal word, word, met ingang van die datum van onteiening en behoudens die bepalinge van paragraaf (b), betaal op enige uitstaande bedrag wat ingevolge hierdie artikel by wyse van vergoeding betaalbaar is.

(b) Waar die eienaar van grond wat onteien is, toegelaat word en instem om daardie grond of enige gedeelte daarvan te okkupeer, word geen rente betaal nie op soveel van die uitstaande bedrag as wat volgens die Minister se oordeel uitstaande is ten opsigte van die grond wat deur daardie eienaar geokkupeer word;"

Omdat myns insiens die antwoord op die vraag of die waterhof jurisdiksie het om n rentevordering uit hoofde van voormelde artikel te bereg, beslissend is wat hierdie aspek van die appèl en teenappèl betref, is dit nodig om

daarop...../72

daarop uitsluitel te gee.

Artikel 34(1) van die Waterwet, 1956, maak voorsiening vir die instelling van waterhowe die bevoegdhede waarvan deur artikel 40 omskryf word. Artikel 40(a)(iv) lui soos volg: ~~Wat~~ "n Waterhof is bevoeg - (a) om bevele uit te vaardig en toekennings te doen, met inbegrip, waar nodig, van bevele vir die betaling van geld, op - (iv) aansoeke betreffende enige aangeleentheid wat volgens hierdie Wet of ander wetsbepalings aan n waterhof voorgelê kan word;" Artikel 60(4)(a) bepaal uitdruklik dat indien die bedrag van vergoeding wat in die geval van onteiening deur die Minister aangebied word deur die eienaar geweier word, enige party die reg het om die bedrag daarvan deur n waterhof te laat vasstel. Subartikel 4(a) lui soos volg:

"Indien n eienaar weier om die deur die Minister aangebode vergoeding te aanvaar, het enige party onderworpe aan die bepalinge van paragraaf (b), die reg om die bedrag daarvan deur n waterhof te laat vasstel, en in so n geval is die bepalinge van subartikel (3) mutatis mutandis van toepassing."

Die...../73

Die tersaaklike gedeeltes van artikel 60(3)(a) is reeds hierbo aangehaal. Artikel 60(3)(b) gaan oor die bedrag wat by wyse van vergoeding aangebied word in die geval van onteiening van n reg ten opsigte van grond. Artikel 60(3)(c) is nie tersake nie.

Die vergoeding wat volgens die gemene reg betaal moet word vir die goed wat onteien is, is die waarde van dit wat onteien is, en nie meer nie. (Union Government v. Jackson and Others (supra) op bl. 347 A - B), Die vergoeding wat die Waterwet op die oog het is ook om vergoeding in die plek te stel van dit wat onteien is. Die vraag wat hieruit ontstaan is of rente betaalbaar op n agterstallige vergoedingsbedrag as vergoeding beskou kan word. In Die Suid-Afrikaanse Naturelletrust v. Kitchener (supra) op bl. 423 C met verwysing na Union Government v. Jackson and Others (supra) is beslis dat rente, wat betaalbaar is ingevolge artikel 60(4) hierbo aangehaal, n bykomstige

betaalbare...../74

betaalbare bedrag is wat nie deel uitmaak nie van die vergoeding in artikel 60(3) beskryf. In Rentevordering sou dus nie binne die bestek van die bevoegdheid om vergoeding toe te ken, val nie. In die Kitchenersaak was dit nie nodig om in te gaan op die kwessie of die waterhof jurisdiksie het om 'n rentetoeëenning te maak nie. Dit was daar slegs nodig om te beslis dat die ontbering van rente op die vergoedingsbedrag nie ^{/n} as _^ buitengewone insident, soos beoog deur die voorbehoudsbepaling tot artikel 13(5) van die Naturelletrust en - grondwet 18 van 1936 beskou moet word nie vir die doeleinde van 'n 20% verhoging van die vasgestelde waarde deur die waterhof.

Aangesien in die onderhawige geval dit die funksie van die waterhof is om 'n bevel ten opsigte van 'n vergoedingsbedrag uit te reik sou ^{dit} _^ by ontstentenis van die statutêre bevoegdheid daartoe nie by magte wees om rente by die vergoedingsbedrag te voeg nie, of daarby in te reken nie. In dié Jacksonsaak was dit ook nie nodig

vir hierdie Hof om te oorweeg of die waterhof sodanige bevoegdheid het al dan nie. Wat hierdie Hof daar beslis het aangaande rente is dat ten opsigte van n vergoedingsbedrag toegeken ingevolge die Besproeiingswet van 1912 die Staat nie aanspreeklik is vir rente op sodanige bedrag vir die tydperk tussen die onteieningsdatum en die datum van bepaling van die bedrag nie, en dat die Transvaalse Provinsiale Afdeling fouteer het deur op appél van die waterhof n bevel vir sodanige rente toe te staan; n bevel wat die waterhof, soos dit wil voorkom, self nie gemaak het nie.

Dit sou volg dat ten opsigte van n vergoedingsbedrag toegeken ingevolge die Waterwet, 1956, vóór die wysiging daarvan in 1961 die Staat ook nie vir sodanige rente aanspreeklik was nie. Die vraag is dan of na die byvoeging in 1961 van subartikel (4) bis (a) en (b) die waterhof met die bevoegdheid bekleed is om n rentevordering uit hoofde van die subartikel te bereg.

Soos blyk uit subartikel (4) bis (a) is rente betaalbaar op die uitstaande vergoedingsbedrag ingeval daar nie okkupasie van die gronde ingevolge subartikel (4) bis (b) is nie. Die omvang van die bedrag van rente aldus betaalbaar sal afhang nie alleen van wat die uiteindelik bepaalde vergoedingsbedrag beloop nie maar ook van wat die rentekoers sal wees wat van tyd tot tyd bepaal moet word. Indien die waterhof jurisdiksie sou hê om in hierdie geval pari passu met die vasstelling van die vergoedingsbedrag n bevel vir betaling van rente te maak, sou uit praktiese oorwegings vir die uitreiking van so'n bevel daar nie struikelblokke in die weg staan nie, soos wel die geval sal wees waar ingevolge subartikel (4) bis (b) die Minister eers n oordeel moet uitoefen. Dit was ook die posisie in die onderhawige geval. Die verhoorhof is verhoed om n rentebevel uit te reik - aannemende dat korrek bevind is dat daar wel okkupasie was (geen mening word daaroor uitgespreek nie) - aangesien

getuienis aangaande die uitoefening van die Minister se oordeel ontbreek het.

Die ondersoek oor aanspreeklikheid van rente staan hier geheel en al los van die ondersoek van die waardebeoordeling van die onteigende grond, en is 'n afsonderlike en onafhanklike ondersoek. Indien die waterhof hier wel jurisdiksie sou gehad het, sou daar geen besondere deugdelikheid in so 'n magsbekleding gewees het nie; die hooggeregshof sou sekerlik net so doeltreffend kon funksioneer het, met die voordeel daarby dat die moontlike noodsaaklikheid vir die instelling van 'n waterhof vir die spesiale doel om rente vas te stel, voorkom word. Hoe dit ook al sy, die omvang van die waterhof se jurisdiksie word bepaal deur die Waterwet. Dit blyk nie uitdruklik uit die Wet self dat die waterhof regsbevoegdheid het om rentevorderings te bereg nie. Daar is myns insiens ook geen aanduidings in die Wet as 'n geheel gelees waaruit 'n bedoeling om sodanige jurisdiksie te verleen, blyk nie. Trouens voor die 1961

wysiging sou daar geen rede bestaan het om n waterhof met dusdanige jurisdiksie te bekleed nie want tot op daardie tydstip was die Staat nie aanspreeklik vir rente nie; nog volgens die gemene reg, nog uit hoofde van die Waterwet. As dit die wetgewer se bedoeling was om jurisdiksie ten opsigte van rentevorderings te verleen dan sou dit waarskynlik nie uit die oog verloor gewees het toe subartikel (4) bis aandag geniet het nie. Is hier n casus omissus dan kan hierdie Hof nie die leemte vul nie.

Die gevolgtrekking is dat die waterhof nie jurisdiksie het om n toekenning ten opsigte van rente te maak nie; ~~en dat~~ bygevolg slaag die appellant op dié punt en die rentetoeckenning deur die verhoorhof moet tersyde gestel word.

Respondent sal geregtig wees, indien dit nodig mag word, om die Hooggeregshof te nader om n bevel vir betaling van rente. Dit sou egter te

betreur wees as nog n hofsaak moet volg op die uitermate uitgerekte verrigtinge wat met hierdie appèl afgesluit word.

Aangesien die vergoedingstoekennings deur die verhoorhof gedoen deur hierdie Hof se selfstandige waardebeplating merkbaar verhoog is en die beredenering van die appèl en die teenappèl ten opsigte van die rentevordering nie noemenswaardig addisionele onkoste op appèl meegebring het nie, sou dit billik wees dat die respondent al die koste van die appèl kry.

Die volgende bevel word gemaak:

- (1)(a) die vergoedingsbedrag toegeken ten opsigte van die waarde van die grond sonder verbeterings word vervang deur die bedrag van R230,000.00.
- (b) die vergoedingsbedrag toegeken ten opsigte van die waarde van die verbeterings bly staan, naamlik, op R026,010.30.

- (2) Die bevel van die rentetoekenning word tersyde gestel.
- (3) Die kostebevel deur die verhoorhof bly staan.
- (4) Die Minister van Waterwese moet die koste van appèl betaal.

My kollega Rumpff was gedurende die verhoor van hierdie appèl teenwoordig, maar vanweë sy ongesteldheid daarna was hy nie instaat om n party te wees tot die eindbeslissing nie. Die uitspraak van die orige lede van die Hof is gevolglik die uitspraak van die Hof ingevolge artikel 12(3) van die Wet op die Hooggeregshof, 1959.

WESSELS A.R.

SMIT Wnd.A.R.

CORBETT Wnd.A.R.

STEM SAAM

P. J. van der Merwe