

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

( APPELLATE ~~Provinciale~~ Division.)  
APPAL ~~Provinciale~~ Afdeling.)

Appeal in Civil Case.  
Appèl in Siviele Saak.

HENDRIK SCHALK PIENAAR

Appellant,

versus

MINISTER VAN LANDBOU

Respondent

Appellant's Attorney Siebert & Groenewald Respondent's Attorney *D. J. S. S. attorney*  
Prokureur vir Appellant Prokureur vir Respondent

Appellant's Advocate *A. P. Burgoyne, S.C.* Respondent's Advocate *H. J. van der Merwe*  
Advokaat vir Appellant Advokaat vir Respondent

Set down for hearing on *7.8.71*  
Op die rol geplaas vir verhoor op *7.8.71*

*3.4.71*

*Boek 13, bl. 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100*

TPA *7.9.71*

*9 40 v. m. - 11 00 v. m.  
11 15 v. m. - 12 45 v. m.  
12 15 v. m. - 4 15 v. m.  
4 15 v. m. - 5 15 v. m.*

*8.9.71*

*9 40 v. m. - 11 00 v. m.  
11 15 v. m. - 12 45 v. m.  
12 15 v. m. - 3 00 v. m.*

*Boek 13, bl. 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100*

*[Signature]*

| Bills Taxed.—Kosterekenings Getakseer. |                    |                      |  |
|--|--------------------|----------------------|--|
| Date.<br>Datum.                        | Amount.<br>Bedrag. | Initials.<br>Paraaf. |  |
| Writ issued<br>Lasbrief uitgereik      |                    |                      |  |
| Date and initials<br>Datum en paraaf   |                    |                      |  |

IN DIE HOOGGEREGSHOF VAN SUID-AFRIKA.  
(APPELLAFDELING).

In die saak tussen:

HENDRIK SCHALK PIENAAR.....APPELLANT.

en

DIE MINISTER VAN LANDBOU.....RESPONDENT.

---

CORAM:: BOTHA, WESSELS, POTGIETER, RABIE et MULLER A.RR.

---

VERHOOR: 7 SEPTEMBER 1971

GELEWER: 23 SEPTEMBER 1971.

---

U I T S P R A A K.

BOTHA, A.R.:

By kennisgewing gedateer 6 Augustus 1969 het die respondent „Gedeelte 291 (\*n gedeelte van daardie gedeelte J van gedeelte) van die plaas Krokodildrift No. 446 J.Q. distrik Brits, groot 12.7809 morges,“ geregi-

streer.../2

streer op naam van die appellant, ingevolge die bepalinge van artikel 2-(1) van die Onteieningswet 55 van 1965 vir openbare doeleindes onteien. Luidens 'n skriftelike aanbod, ingevolge artikel 6 A van genoemde Wet, het die respondent op 5 Desember 1969 'n bedrag van R21,852-00 as vergoeding vir die onteiene grond aan appellant aangebied. Laasgenoemde het die bedrag egter nie aanvaar nie, en het beweer dat hy op minstens R32,500 geregtig is. By ontstentenis van ooreenkoms oor die ingevolge Wet 55 van 1965 betaalbare vergoeding, het die Transvaalse Provinsiale Afdeling op aansoek van die appellant ingevolge artikel 7 van Wet 55 van 1965, die vergoeding op R6,984-60 vasgestel, en die appellant beveel om die geringe koste te betaal. Teen hierdie vasstelling en bevel is die appellant nou in hoër beroep by hierdie Hof.

Die vergoeding deur die respondent aangebied, was, net soos die bedrag wat die appellant gevorder het, bereken op die basis dat Gedeelte 291 besproeiingsgrond was. Voor die verhoor het die respondent egter van standpunt

verander en in sy nadere besonderhede beweer dat die aangebode bedrag veels te hoog was, en dat Gedeelte 291 as droë grond waardeer moes word, behalwe  $1\frac{1}{2}$  morges daarvan wat „moontlik besproeibaar is vanuit boorgate op die eiendom.“ Die hof a quo het die gehele Gedeelte 291 as droë grond waardeer.

Appellant was reeds sedert 1951 die geregistreerde eienaar van Gedeelte 291, wat val in 'n gebied oos van die dorp Brits, en geleë is tussen die Brits-Pretoria spoorlyn aan die noordelike kant, en die Brits-Pretoria hoofpad aan die suidelike kant. Die noord-westelike grens van hierdie gebied is slegs ongeveer 'n myl van die dorp Brits. Die gebied val ook onder die Hartebeespoort Besproeiingskema, en bestaan uit 'n aantal landbouhoewes waarvan sommige op water vir besproeiingsdoeleindes uit die besproeiingskanaal geregtig is.

Benewens Gedeelte 291 was appellant ook die geregistreerde eienaar van Gedeeltes 5, 8, 9 en 292 van gedeel-

te J van genoemde plaas Krokodildrift. Appellant se eggenote was voorts die geregistreeerde eienaar van Gedeelte 10 van gedeelte J van genoemde plaas, en van 'n onverdeelde een-derde aandeel van die restant van gedeelte J. Gedeeltes 5, 8, 9, 10 en 291 grens aan mekaar en vorm 'n eenheid. Gedeelte 292 lê ongeveer  $\frac{3}{4}$  myl daarvandaan in 'n noord-oostelike rigting. Die restant van gedeelte J lê tussen Gedeelte 291 en Gedeelte 292. In 1968 het appellant op Gedeeltes 5, 8, 9, 10 en 291 geboer, en tot 'n mindere mate op Gedeelte 292. Op Gedeeltes 9 en 291 het appellant landerye besproei met water wat uit 'n boorgat op Gedeelte 292 met 'n pyp daarheen gebring is.

In 1968 het die Staat op die vestiging van 'n grensnywerheidsgebied van ongeveer 300 morges op voormelde gebied, waarin appellant se grond geleë was, besluit. Die Minister van Beplanning het besluit dat die projek in twee fases ontwikkel sou word. 'n Nywerheidsdorp sou eers op ongeveer die helfte van die gebied gevestig word, en 'n tweede daarna op die oorblywende gedeelte van

die gebied. Vir die uitvoering van die eerste fase van die projek is 'n aantal eiendomme onteien, onder meer Gedeeltes 5, 8, 9 en 10 van gedeelte J voormeld. As gevolg van hierdie onteiening het appellant besluit om hom op Gedeelte 292 te vestig en sy boerdery daarop en op Gedeelte 291 voort te sit. Voordat hy dit egter kon doen, het die Staat, vir die ontwikkeling van die tweede fase van sy projek, ook Gedeelte 291 onteien. Dit was, soos reeds aangedui, op 6 Augustus 1969.

Luidens die bepalings van Wet 55 van 1965 is dit duidelik dat die Staat verplig is om ten opsigte van die onteiene grond vergoeding aan die appellant te betaal. Die grondslag waarop die vergoeding bereken moet word, word in artikel 8 van die Wet voorgeskryf. Sub-artikel (1) van daardie artikel bepaal, vir sover hier ter sake, dat -

„8 (1) Die bedrag van die vergoeding wat ingevolge hierdie Wet betaal moet word ten opsigte van goed wat ingevolge hierdie Wet onteien is...mag nie meer beloop nie as e

(a).../6

- (a) in die geval van ander goed as 'n reg,  
die som van
- (i) die bedrag wat vir die goed verkry sou geword het indien dit op die datum van kennisgewing op die ope mark deur 'n gewillige verkoper aan 'n gewillige koper verkoop was; - en
  - (ii) n bedrag om enige werklike geldelike verlies of ongerief wat deur die onteiening veroorsaak word, te vergoed....."

Die reëls wat by die vasstelling van die bedrag van die vergoeding geld, word, vir sover hulle ter sake is, in sub-artikel (4) van artikel 8 uiteengesit.

Die appellant het aanvanklik die volle bedrag van sy eis om vergoeding onder artikel 8 (1) (a) (i) tuisgebring deur te beweer dat die bedrag van R32,500 die bedrag verteenwoordig wat vir die onteiene grond verkry sou geword het indien dit op die datum van die kennisgewing op die ope mark deur 'n gewillige verkoper aan n gewillige koper verkoop was. Op n gevorderde stadium van die verhoor het appellant egter sy nadere besonderhede met verlof van die hof gewysig deur 'n alternatiewe bewering daarby te voeg dat die bedrag van R32,500,

of n deel daarvan, die werklike geldelike verlies verteenwoordig wat deur die appellant gelyk is as gevolg van die vermindering van die gesamentlike waarde van appellant se eiendomme Gedeeltes 291 en 292, en watter waardevermindering nie geheel gedek word deur vergoeding bereken ooreenkomstig die bepalings van artikel 8 (1) (a) (i) nie.

Soos later sal blyk, is hierdie bewering in die alternatief gestel vanweë die fundamentele geskil tussen die partye by die verhoor oor die vraag of Gedeelte 291 as droë grond dan wel as besproeiingsgrond waardeer moes word. Indien appellant gelyk gegee sou moes word dat Gedeelte 291 nie as droë grond, soos respondent beweer, maar as besproeiingsgrond waardeer moet word, sou sy alternatiewe eis, met die oog op die oorwegings waarop dit gefundeer word, wegval. Ek kom later by appellant se alternatiewe eis terug. Soos reeds aangedui het die hof a quo die respondent gelyk gegee en die hele 12.7890 morg van Gedeelte 291 as droë grond teen R300 per morg waardeer. Die verbeterings op Gedeelte 291 is



teen R3,144-60 waardeer wat, saam met die bedrag van R3,840-00. vir die grond, die totale bedrag van die vergoeding uit hoofde van artikel 8 (1) (a) (i) op R6,984-60 te staan gebring het. Appellant se alternatiewe vordering om vergoeding uit hoofde van artikel 8 (1) (a) (ii) is deur die hof a quo verwerp op grond daarvan dat, ofskoon Gedeelte 291 as droë grond waardeer is, geen bewys gelewer is van „enige werklike geldelike verlies of ongerief wat deur die onteining veroorsaak word" nie. Dit is dus nodig om in die eerste plek te oorweeg of die hof a quo Gedeelte 291 tereg in sy geheel as droë grond waardeer het.

Gedeelte 291 is 'n driehoekige stuk grond.

Aan die noordelike kant lê die grond teenaan die spoorlyn.

Aan die westelike kant is die grond betreklik breed, maar

die suidelike en noordelike grense kom met 'n skerp punt

aan die oostelike kant bymekaar. Op die stuk grond was

daar op ongeveer  $1\frac{1}{2}$  morg 'n perskeboord langs die spoorlyn.

Die boord het aanvanklik uit ongeveer 800 bome bestaan,

maar op die datum van onteiening was n aantal bome reeds uitgehaal en het daar toe slegs 493 oorgebly. Die oorblywende gedeelte van die grond was hoofsaaklik onder winterkoring. Die verbeterings op die grond het, onder meer, twee boorgate en 'n sementdam ingesluit.

Dit is duidelik uit die getuienis dat die grond op Gedeelte 291 op die datum van onteiening onder besproeiing was. Waardeerders van sowel die appellant as die respondent het die grond aanvanklik inderdaad as besproeiingsgrond waardeer. Dit is egter ook duidelik dat die water nie uit die twee boorgate op Gedeelte 291 gekom het nie. Ek kom later terug by die kapasiteit van hierdie boorgate. Vir die huidige is dit voldoende om te konstateer dat die opbrengs van hierdie twee boorgate nie voldoende was vir die besproeiing van Gedeelte 291 nie, en dat hulle in iedere geval sedert 1964 gladnie in gebruik was nie. Gedeelte 291 was ook nie geregtig op enige water uit die kanaal onder die Hartebeespoort Besproeiingskema nie. Die water wat vir die besproeiing van

die grond op Gedeelte 291 gebruik was, was afkomstig van n sterk boorgat op Gedeelte 292, aan die oorkant van die treinspoor, die openbare pad en die besproeiingskanaal. Vanaf die boorgat is die water met 'n pyp geneem oor die restant van gedeelte J, oor die kanaal, en onder deur die pad en die spoorlyn, na Gedeelte 291 waar dit in n sementdam opgegaan is en vanwaar dit gebruik is vir besproeiing, eers op Gedeeltes 8, 9 en 291, maar na die eerste onteiening, slegs op Gedeelte 291. Aangesien die appellant die eienaar was van Gedeelte 291 sowel as Gedeelte 292, was dit vir hom nie nodig om in verband met die watervoorsiening 'n serwituut oor Gedeelte 292 ten gunste van Gedeelte 291 te laat registreer nie. Daar was ook geen serwituut geregistreer ten gunste van Gedeelte 291 ten opsigte van die pypleiding vanaf die boorgat op Gedeelte 292 oor die restant van gedeelte J, en oor die kanaal en onder deur die openbare pad en die spoorlyn, na Gedeelte 291 nie. Slegs vergunnings was, waar nodig, vir die pypleiding toegestaan. Volgens die getuienis is registra-

sie van so n serwit uut onder deur die spoorlyn in iedere geval nie moontlik nie, en is dit onseker of die vergunning, wat op die datum van onteiening bestaan het, veel langer sou kon bly voortbestaan.

Die boorgat op Gedeelte 292 het oorgenoeg water gelewer vir die besproeiing van al die bewerkte grond op Gedeelte 291. Appellant het die boorgat altyd beskou as behorende tot Gedeelte 291. Op Gedeelte 292 is nooit ernstig geboer nie. Dit is 20.5 morge groot en daar is in 1967 hoogstens ongeveer 8 morge bewerk en besproei.

Dit is duidelik dat die Staat slegs Gedeelte 291, met die verbeterings daarop, onteien het, en niks meer nie. Die Staat het nie as gevolg van die onteiening van Gedeelte 291 enige reg op die water uit die boorgat op Gedeelte 292 verkry nie. Die appellant neem ook tereg die standpunt in dat hy die volle beskikkingsreg oor die water uit die boorgat behou het. Dit volg dus dat die Staat Gedeelte 291 as droë grond deur onteiening verkry het.

Luidens die bepalings van veral artikels 7 (1) en 8 (1) van Wet 55 van 1965 is dit duidelik dat vergoeding betaal moet word slegs „ten opsigte van goed wat ingevolge hierdie Wet onteien is“. By die bepaling van die vergoeding wat ten opsigte van Gedeelte 291 betaalbaar is, moet die water uit die boorgat op Gedeelte 292 dus geheel en al buite rekening gelaat word.

Dit blyk duidelik uit die getuienis van die appellant dat hy Gedeelte 291 nooit as droë grond sou verkoop het nie. Om egter 'n gewillige koper van Gedeelte 291 as besproeiingsgrond te kon kry, sou appellant Gedeelte 291 saam met die volle beskikkingsreg op die water uit die boorgat op Gedeelte 292 te koop moes aangebied het. Of hy dit regtens sou kon doen, is minstens twyfelagtig met die oog op die feit dat geen serwituut ten opsigte van die pypleiding vanaf die boorgat tot op Gedeelte 291 registreerbaar is nie. In iedere geval is dit nie wat met die onteiening gebeur het nie. Appellant

het.../13

Het steeds die volle beskikkingsreg oor die water uit die boorgat behou, en die feit dat hy Gedeelte 291 nooit as droë grond sou verkoop het nie, is nie ter sake nie. n Gewillige verkoper en n gewillige koper vir dit wat werklik onteien is, moet, by die vasstelling van die billike markwaarde daarvan ingevolge artikel 8 (1) (a) (i) bedink word. Ingevolge artikel 8 (4) (a) word die onwilligheid van die betrokke eienaar by die vasstelling van die vergoeding buite rekening gelaat.

Dit is waar dat Gedeelte 291, soos ek reeds aangedui het, op die datum van onteiening in werklikheid onder besproeiing was, maar dit was so slegs omdat appellant ook die eienaar van Gedeelte 292 was, en hy verkies het om die water uit die boorgat op Gedeelte 292 op Gedeelte 291 te gebruik liever dan op Gedeelte 292 self. n Stuk grond het op n bepaalde datum slegs n enkele markwaarde wat bepaal moet word na aanleiding van die grond self, en nie na aanleiding van die persoonlike omstandighede van die eienaar daarvan nie, want dan sou sodanige grond in die hande van ver-

skillende eienaars anders gewaardeer moet word. (Vgl.

Maori Trustee vs. Ministry of Works, 1958 (3) A.E.R. 336

(P.C.) op bl. 343).

Met die oog op hierdie omstandighede volg dit dat die hof a quo Gedeelte 291 myns insiens tereg as droë grond waardeer het. Namens appellant is egter voorts betoog dat die hof a quo ten minste  $1\frac{1}{2}$  morg van Gedeelte 291 as besproeiingsgrond moes waardeer het vanweë 'n beweerde erkenning deur die respondent in sy nadere besonderhede op verhoor dat „die 1.5 morg wat vrugtebome op het, is moontlik besproeibaar vanuit boorgate op die eiendom“.

Dit is volkome duidelik uit die oorkonde dat dit nooit deel van appellant se saak was dat Gedeelte 291, of enige gedeelte daarvan, met die water uit die twee boorgate op die eiendom besproeibaar was nie, en namens appellant is myns insiens tereg toegegee dat, afgesien van die beweerde erkenning waarna verwys is, daar geen getuienis is dat die water uit die twee boorgate ooit vir besproeiing gebruik was

of vir besproeiing gebruik kon word nie.

Dit blyk dat die eerste boorgat op Gedeelte 291 in 1945 deur die Staat gesink was. Dit is destyds beweer dat die boorgat 1,800 gelling per uur gelewer het. Die tweede boorgat is in 1964 gesink. Daar is geen getuienis oor die kapasiteit van hierdie twee boorgate op die datum van onteiening nie. Wat egter duidelik is, is dat albei boorgate sedert 1964 in onbruik was, en dat die boorgate nooit vir besproeiingsdoeleindes op Gedeelte 291, wat eers in 1966 ontbos is, gebruik was nie. Daar is geen getuienis oor die vraag of die water uit die twee boorgate voldoende is vir volgehoue besproeiing nie, en indien wel, oor die waarskynlike oppervlakte wat daarmee besproei sou kon word nie. Die twee waardeerders wat ten behoeve van die Staat getuig het, het verklaar dat, sonder die water vanaf Gedeelte 292, Gedeelte 291 as droë grond beskou moet word. Hierdie bewerings is nie aangeveg of weerlê nie.

Al wat in hierdie verband oorbly, is om te bepaal



of die beweerde erkenning waarna reeds verwys is, voldoende was om die hof a quo in staat te stel om minstens  $1\frac{1}{2}$  morg van Gedeelte 291 as besproeiingsgrond te waardeer.

In sy nadere besonderhede het appellant beweer dat „4 (b), van die gehele Gedeelte 291, groot 12.05 morg is 11.5 morg bewerk. Dit is alles besproei. (c) 10 Morg was ten tyde van die onteiening onder koring. Die ander 1.5 morg was en is nog steeds onder vrugtebome....”

Hierop het respondent geantwoord -

„Verweerder beweer dat die 10 morg lande waarna eiser verwys in sy nadere besonderhede (paragraaf 4 (c)) droë lande is. Die 1.5 morg wat vrugtebome op het, is moontlik besproeibaar vanuit boorgate op die eiendom.”

Die bewering waarop appellant as 'n erkenning steun, is nie ondubbelsinnig nie, maar indien respondent daarmee 'n erkenning bedoel het waarop die hof sonder meer kon aanvaar dat 1.5 morg van Gedeelte 291 vanuit die boorgate op die eiendom besproeibaar was, en as besproeiingsgrond waardeer moes word, sou ek duideliker bewoording verwag

het. Die getuienis wat respondent met betrekking tot die gebruik van die water uit die boorgate op Gedeelte 291 en oor die vraag of Gedeelte 291 as droë dan wel as besproeiingsgrond waardeer moes word, aangebied het, is in iedere geval onbestaanbaar met 'n beweerde erkenning deur die respondent dat 1½ morg van Gedeelte 291 in iedere geval uit die twee boorgate besproeibaar was. Buitendien is dit duidelik dat geen inligting vir die respondent beskikbaar was waarop so 'n erkenning gemaak kon word nie. Water was nooit uit die boorgate vir besproeiing op Gedeelte 291 gebruik nie, en hulle was, in iedere geval, nie sedert 1964 in gebruik nie. In hierdie lig gesien, kon respondent nooit bedoel het om te erken dat 1½ morg op Gedeelte 291 uit die boorgate besproeibaar was en as besproeiingsgrond waardeer moes word nie. Gelees in die samehang van respondent se antwoord hierbo aangehaal waarin eers onomwonde ontken word dat die 10 morg lande waarna verwys word anders as droë grond beskou kan word, kom sy beweerde erkenning neer op niks anders, in die lig van

al die omstandighede, as 'n toegewing dat  $1\frac{1}{2}$  morg moontlik, maar onderworpe aan die nodige bewys, vanuit die twee boorgate besproeibaar kan wees.

Met die oog op hierdie oorwegings was daar niks op grond waarvan die hof a quo  $1\frac{1}{2}$  morg van Gedeelte 291 as besproeiingsgrond kon waardeer het nie.

Namens appellant is voorts betoog dat die hof a quo fouteer het deur te bevind dat Gedeelte 291 op die datum van onteining geen nywerheidspotensiaal gehad het nie. Dit is betoog dat Gedeelte 291, wat na die eerste onteining teenaan die gebied geleë was waarop die eerste nywerheidsdorp gevestig was, as gevolg van daardie feit nywerheidspotensiaal verkry het, en dat die appellant dit aan 'n nyweraar vir nywerheidsdoeleindes kon verkoop het, en dat die hof a quo daardie potensiaal in ag moes geneem het by die bepaling van die billike markwaarde van Gedeelte 291. Swart, 'n waardeerder wat namens appellant getuig het, het inderdaad beweer dat Gedeelte 291 op die datum van

die onteiening daarvan nywerheidspotensiaal gehad het.

Hy het daardie potensiaal egter vir die doeleindes van sy waardasie buite rekening gelaat. Waarom is nie duidelik uit sy getuienis nie.

Dit is duidelik uit die getuienis van veral die Stadsklerk van Brits dat Gedeelte 291 voor die eerste onteiening geen nywerheidspotensiaal gehad het nie. Dit is ook duidelik uit die getuienis dat die Departement van Beplanning na die eerste en voor die tweede onteiening nie verlof sou toegestaan het vir die gebruik van Gedeelte 291 vir nywerheidsdoeleindes nie. Mnr. Barnard, n Onder-Sekretaris in daardie Departement, het duidelik verklaar dat, wanneer die Staat n nywerheidsgebied vestig, dan bepaal hy die grense daarvan, soos met die vestiging van verskeie ander grensnywerheidsgebiede ook gebeur het, en word geen verlof vir die gebruik van grond buite daardie grense vir nywerheidsdoeleindes toegestaan nie. Hy het onomwonde verklaar dat op grond daarvan alleen geen verlof

vir die gebruik van Gedeelte 291 vir nywerheidsdoeleindes na die eerste onteiening toegestaan sou gewees het nie. Die Stadsklerk van Brits en Potgieter, n eiendomsagent en waardeerder van Brits, het hierdie beleid bevestig en vervolgens beweer dat Gedeelte 291 nooit enige nywerheids- potensiaal gehad het nie. Appellant het self van die Departement van Beplanning verneem dat hy geen verlof sou kry vir die gebruik van Gedeelte 291 vir nywerheidsdoel- eindes nie.

Onder hierdie omstandighede is dit nutteloos om te beweer dat Gedeelte 291 op die datum van onteiening enige nywerheidspotensiaal gehad het, en dat die hof a quo by die bepaling van die billike markwaarde van Gedeelte 291 aansienlik potensiaal in ag moes geneem het.

Hiermee is die saak egter nog nie afgehandel nie, want namens appellant is betoog dat, indien Gedeel- te 291 as droë grond waardeer sou word, hy as gevolg van die onteiening geldelike verlies sou ly wat uit hoofde van

die bepalings van artikel 8 (1) (a) (ii) en op sy alternatiewe eis vergoed sou moet word. Die grondslag van hierdie eis word soos volg toegelig: Voor die onteiening van Gedeelte 291 was die appellant die eienaar van twee stukke grond, Gedeeltes 291 en 292. Die totale oppervlakte van die twee gedeeltes is ongeveer 33 morges. Met die water uit die boorgat op Gedeelte 292 kon appellant tussen 10 en 12 morges onder besproeiing hou. Ofskoon appellant dus nie in staat was om albei gedeeltes met die water uit die boorgat te besproei nie, was hy egter ten tyde van die onteiening reeds besig met die skepping van 'n addisionele waterbron wat hom mettertyd in staat sou stel om saam met, of afgesien van die water uit die boorgat, albei gedeeltes ten volle te besproei. Indien Gedeelte 291 nie onteien was nie, sou Gedeeltes 291 en 292, na die voltooiing van die addisionele waterbron, op die basis van besproeiingsgrond gewaardeer moes geword het. Indien die vergoeding ten opsigte van Gedeelte 291 nou op die basis van droë grond

bereken sou word, dan sou appellant se totale bates vermin-  
der met die verskil tussen 'n waardasie van Gedeelte 291  
op die basis van besproeiingsgrond, en 'n waardasie van  
Gedeelte 291 op die basis van droë grond. Hierdie verskil  
is dan appellant se geldelike verlies as gevolg van die  
onteiening van Gedeelte 291, wat uit hoofde van die bepalings  
van artikel 8 (1) (a) (ii) verhaalbaar is.

Dit is duidelik dat, indien die water uit die boor-  
gat die enigste bron van water tot die beskikking van Ge-  
deeltes 291 en 292 was, appellant sy alternatiewe eis nie  
sou kon handhaaf nie. Die kapasiteit van die boorgat -  
ongeveer 8,000 gellings per uur - is slegs voldoende om  
ongeveer 10 tot 12 morge te besproei. Dit volg dus dat  
appellant, ondanks die onteiening van Gedeelte 291, steeds  
in staat sou wees om die boorgat ten volle op Gedeelte  
292 te benut. Appellant se alternatiewe eis berus dus  
uitsluitlik op die beskikbaarheid van 'n addisionele bron  
van watervoorsiening.

Die getuienis hieromtrent kom kortliks daarop neer dat appellant reeds in 1965 die fundamente van 'n reservoir gegooi het op die hoogste punt van Gedeelte 292. Sy doel was om die reservoir te vul uit 'n groot dam wat hy van plan was om te bou in die leegte op die oostelike gedeelte van die restant van gedeelte J, wat kragtens 'n onderverdelingsooreenkoms tussen die eienaars van die onverdeelde aandele van die restant, aan appellant se eggenote toegewys is, en wat appellant en sy eggenote van plan is om, na goedkeuring van die onderverdelingsooreenkoms, met Gedeelte 292 te konsolideer. Die hof a quo het bevind dat, ofskoon die onderverdeling nog nie goedgekeur was nie, en die konsolidasie van die eiendomme derhalwe nog nie deurgevoer was nie, alles daarop gedui het dat dit in die nabye toekoms wel sou geskied.

Die leegte is uiters geskik vir 'n dam. Dit het 'n groot opvanggebied waarvan die stormwater gestuit word deur die keerwalle langs die besproeiingskanaal en



dan afgevoer word na die leegte waar dit met 'n brug oor die kanaal tot in die damkom gevoer word. Die grond op die gedeelte bestaan uit 'n bolaag van turfgrond, ongeveer 3 voet diep, en 'n baie diep onderlaag van gruis. As gevolg van die nywerheidsontwikkeling in daardie gebied, het daar 'n groot behoefte ontstaan aan gruis vir die aanleg van paaie en die bou van fundamente vir nywerheidsgeboue.

Appellant het sedert die onteiening van Gedeelte 291 verskeie kontrakte verkry vir die lewering van gruis vir bogenoemde doeleindes. Die gruis word verskaf uit 'n gruisgroef wat die appellant besig is om op sy vrou se toegewysde gedeelte van die restant van gedeelte J uit te grawe. As hierdie gruisgroef ten volle ge-eksploteer word, sal dit uiteindelik oor 'n gebied van ongeveer 6 morg tot 'n diepte van ongeveer 30 voet strek. Die gruisgroef sal sodoende 'n damkom vorm waarin die stormwater, wat na

die gedeelte afloop, opgevang sal word. Die appellant sal hierdie water dan vir die besproeiing van Gedeelte 292 kan gebruik. Sy standpunt is nou dat hy binne afsienbare tyd oor 'n addisionele bron van water sal beskik wat hy saam met die water uit die boorgat op Gedeelte 292 ten volle sou kon aangewend het as Gedeelte 291 nie van hom onteien was nie. Hy sou dan ongeveer 33 morge onder besproeiing gehad het. As gevolg van die onteiening van Gedeelte 291 sal hy egter, wanneer die dam voltooi is, slegs ongeveer die 20 morge van Gedeelte 292 onder besproeiing hê, en hy sal 'n hoeveelheid oortollige water hê wat hy nie voordelig sal kan benut nie. Omdat hy die gruis winsgewend verkoop, kry hy die dam gratis. Indien hy vir Gedeelte 291 vergoed sou word op die basis dat dit droë grond is, sou hy dus, aldus sy bewering, geldelike verlies ly wat ingevolge artikel 8 (1) (a) (ii) verhaalbaar is.

Uit die getuienis is dit, meen ek, duidelik dat appellant se skema prakties uitvoerbaar is. Deskundige

en ander getuies, wat ten behoeve van die appellant en die respondent oor die uitvoerbaarheid van die skema getuig het, het egter van mekaar verskil oor die waarskynlike tydperk wat dit sou neem om die beoogde dam te voltooi, en oor die gemiddelde hoeveelheid water wat waarskynlik jaarliks in die dam sou afloop en vir besproeiing beskikbaar sou wees. Dit is vir die doeleindes van hierdie uitspraak nie nodig om op hierdie getuienis in te gaan nie, en ek aanvaar dat die dam binne afsienbare tyd voltooi sal wees, en dat die gemiddelde jaarlikse afloop sodanig sal wees dat daar deur die jaar voldoende water in die dam sal wees om, saam met die water uit die boorgat op Gedeelte 292, minstens 33 morges te besproei. Wanneer dit gebeur, sou dit beteken dat, as Gedeelte 291 nie onteien was nie, appellant die boorgat water en die ander oortollige water wat hy nie op Gedeelte 292 sal kan gebruik nie, tot sy voordeel op Gedeelte 291 sou kon aangewend het. Sodoende, aldus die bewering, het die appellant, as gevolg van die

onteiening van Gedeelte 291 geldelike verlies gely.

Ek mag hier byvoeg dat dit uit die getuienis ook duidelik blyk dat, ofskoon geen gruis voor die onteiening van Gedeelte 291 uit die damkom op die restant van gedeelte J verwyder was nie, die appellant reeds lank voor die onteiening van Gedeelte 291 die owerhede genader het in verband met die bou van die dam, en geen moeilikhede in verband daarmee ondervind het nie. Die Stadsraad van Brits het ook vroeg in 1969 belang gestel in die verkryging van die restant van gedeelte J met die doel om 'n dam in die damkom, waar die Stadsraad toetsgate laat boor het, te bou. Dit moet dus aanvaar word dat die restant van gedeelte J op die datum van die onteiening van Gedeelte 291 die potensiaal van 'n groot besproeiingsdam gehad het.

Die appellant beweer nie dat hy onmiddellik as gevolg van die onteiening van Gedeelte 291 werklike geldelike verlies gely het nie. Die water wat hy uit die boorgat op Gedeelte 292 voor die onteiening op Gedeelte

291 gebruik het, kan hy ten volle en ewe voordelig op Gedeelte 292 benut. Sy bewering, soos ek reeds aangedui het, is dat hy in die voorsienbare toekoms oor 'n addisionele waterbron sal beskik wat hom in staat sou gestel het om Gedeeltes 291 en 292 ten volle te besproei indien Gedeelte 291 nie onteien was nie. Indien hy vir Gedeelte 291 op die basis van droë grond vergoed sou word, sou hy dus werklike geldelike verlies ly.

Daardie geldelike verlies kan egter slegs uit hoofde van die bepaling van artikel 8 (1) (a) (ii) vergoed word indien dit duidelik is dat dit „deur die onteiening (van Gedeelte 291) veroorsaak word.” Luidens artikel 8 (4) (c) word „indirekte skade of winsderwing” by die vasstelling van vergoeding ingevolge die Wet buite rekening gelaat. Dit volg dat slegs werklike geldelike verlies, wat direk deur die onteiening veroorsaak word, ingevolge artikel 8 (1) (a) (ii) vergoed kan word. Dit is nie voldoende dat die onteiening slegs 'n causa sine qua non van die beweerde geldelike verlies is nie. (Vgl. Estate Marks

vs. Pretoria City Council, 1969 (3) S.A. 227 (A.D.) op bl. 245).

Dit moet duidelik wees dat daar n direkte kousale verband tussen die onteiening en die beweerde geldelike verlies is.

Voordat appellant se beweerde geldelike verlies intree, moet, soos die geleerde Verhoorregter tereg daarop wys, die volgende gebeur -

- (a) die onderverdeling van die restant van gedeelte J sal moet goedgekeur word;
- (b) die konsolidasie van Gedeelte 292 en mevr. Pienaar se toegewysde gedeelte van die restant van gedeelte J sal moet deurgevoer word; en
- (c) die dam sal voltooi moet word.

Die feit dat die nodige onderverdeling en konsolidasie waarskynlik sonder enige moeilikheid in die nabye toekoms goedgekeur en deurgevoer sal word, is relevant by oorweging van die vraag of appellant se skema prakties uitvoerbaar is. Dit is egter geen bewys van oorsaaklikheid tussen die onteiening van Gedeelte 291 en die beweerde geldelike verlies nie. Dit toon inteendeel duidelik dat voordat die appellant se beweerde geldelike verlies

kan intree, daar n onafhanklike wilsuitoefening en optrede deur homself en ander persone moet wees. Sonder daardie wilsuitoefening en optrede kan appellant se beweerde geldelike verlies nie intree nie. Net so ook hang die voltooiing van die dam, ofskoon dit n prakties uitvoerbare skema is en waarskynlik binne afsienbare tyd voltooi sal wees, hoofsaaklik van die inisiatief en volharding van die appellant en die aanvraag na gruis af. Dit ook is n nodige skakel in die veroorsaking van appellant se beweerde uiteindelijke geldelike verlies wat van die onteiening van Gedeelte 291 geheel en al onafhanklik is.

Dit volg dus dat, ofskoon die onteiening as n causa sine qua non van die beweerde geldelike verlies beskou kan word, dit nie gesê kan word dat die beweerde geldelike verlies „deur die onteiening veroorsaak word" nie, of dat daar tussen die onteiening van Gedeelte 291 en die beweerde geldelike verlies n direkte oorsaaklike verband bestaan nie. Appellant is dus nie geregtig om

ingevolge.../31.

ingevolge artikel 8 (1) (a) (ii) ten opsigte van sy beweerde geldelike verlies vergoed te word nie.

Die appellant het nie die hof a quo se waardasie van droë grond op Gedeelte 291 teen R300 per morg, of sy waardasie van die verbeterings op Gedeelte 291, aangeveg nie. Dit volg dus dat die appèl nie kan slaag nie.

Die appèl word met koste afgewys.

DT-Bohai  
~~BOTHA, A.R.~~

WESSELS, A.R.

POTGIETER, A.R.

RABIE, A.R.

MULLER, A.R.

}  
Stem saam.