

JOHANNES NICOLAAS VAN ZYL

Appellant

en

STADSRAAD VAN ERMELO

Respondent

HOEXTER, Wn. AR.

IN DIE HOOGGEREGSHOF VAN SUID-AFRIKA

—(APPÈLAFDELING)—

In die appèl van:

JOHANNES NICOLAAS VAN ZYL

Appellant

en

STADSRAAD VAN ERMELO

Respondent

Coram: RABIE, MULLER, MILLER, DIEMONT, A.RR., et

HOEXTER, Wn. AR.

VERHOOR: 18 SEPTEMBER 1978

GELEWER: 30 November 1978

U I T S P R A A K

HOEXTER, Wn. AR.

In die Transvaalse Provinsiale Afdeling was
die appellant eiser in 'n geding teen die respondent as
verweerder na aanleiding van laasgenoemde se onteiening,

/kragtens ...

~~kragtens bevoegdheid verleen by art. 15 van die Ont-~~
eieningswet, 55 van 1965 (hierna "die Wet" genoem), van
n gedeelte van die hiernagenoemde plaas wat feitlik
onmiddellik suid van die dorp Ermelo geleë is.

In Maart 1971 het die appellant die Resterende
Gedeelte van die plaas WITBANK Nr. 262, geleë in die
Registrasie Afdeling I.T. distrik Ermelo gekoop. Die plaas
was toe 496,415 hektaar groot. Op 13 Desember 1973 het die
respondent n kennisgewing van onteiening van 121,724 hektaar
van gemelde plaas aan die appellant beteken, en as vergoeding
vir die onteiening n bedrag van R164 per hektaar aangebied.
Die appellant het gemelde aanbod van die hand gewys en as
vergoeding n bedrag van R326 430,56 geëis. Ingevolge
art. 7 geles met art. 8 van die Wet het die appellant by
die verhoorhof aansoek gedoen om vasstelling deur laasgenoemde
~~van die bedrag van die vergoeding vir die betrokke onteiene~~
grond. Die verhoorhof het die vergoeding op R220 per

/hektaar

hektaar (afgerond op n bedrag van R26 780) vasgestel.

Ingevolge art. 10(2)(e) van die Wet het die verhoorhof voorts beveel dat die respondent 6817 gedeeltes van 306468 (d.w.s. 2,224%) van die appellant se koste . betaal. Teen die hele uitspraak en bevel van die verhoorhof kom die appellant voor hierdie Hof in hoër beroep.

Die onteiening waarom dit in die huidige geval gaan is deur die onteiening van n ander stuk van die appellant se gemelde plaas vooruitgeloop. Op 14 Februarie 1973 het die Suid-Afrikaanse Spoorweë n stuk 249,18 hektaar groot van die selfde plaas onteien. Laasgenoemde stuk grond (wat rofweg die suidelike helfte van die appellant se hele plaas verteenwoordig het) het die S.A.S. benodig vir die oprigting van n groot goedereloods en rangeer- en opstelwerf vir die nuwe spoorlyn wat destyds in aanbou was. Hierdie nuwe spoorlyn het n direkte spoorverbinding met die uitvoerhawe Richardsbaai daar gestel en staan bekend as die Broodsniersplaas-Richardsbaaispoorlyn. By beoordeling van sommige van die twispunte wat die saak

/oplewer ...

oplewer is sekere verwickelinge in die geskiedenis van Ermelo se uitbreiding asook die ontplooiing van die S.A.S. se vervoerstelsel in die onmiddellike omgewing van Ermelo relevant. Hiervan word n bondige maar juiste opsomming gevind in die volgende passasies van die uitspraak van die geleerde regter a quo :

"In 1971 het die Stadsraad met die Spoorweë onderhandel in verband met die uitbreiding van eersgenoemde se nywerheidsgebied en die verskaffing van sylyngeriewe in moontlike toekomstige nywerheidsdorpe. Dit was gemeensaak dat verdere uitbreiding in Ermelo desnoods in n suidelike rigting moes geskied. Die verskeie dorpsbeplanners wat getuie nis afgelê het, was dit ook eens dat uitbreiding van Ermelo se woonbuurtes verkieslik ten weste van die Amersfoort hoofweg moes geskied maar dat nywerheidsuitbreiding in n suidelike of suid-oostelike rigting, oos van die Amersfoort hoofweg sou plaasvind. Die getuies was almal dit ook eens dat die oorblywende gedeelte van eiser se eiendom wat na die Spoorwegonteiening slegs 247,235 hektaar beslaan het, geskik was vir die vestiging van nywerhede wat sylyn-geriewe sou benodig. Daar was ander kleiner gebiede ook ten ooste en ten suide van Ermelo wat fisies vir die vestiging van sulke nywerhede geskik was maar dit sou baie duurder gewees het om sylyngeriewe in

daardie gebiede te verskaf as op eiser se grond. Reeds vroeg in 1974, indien nie reeds in 1972 nie, het die Spoorweë, op aandrang van die Stadsraad van Ermelo, aangewys waar die opstelwerf en goedere-loods gebou sou word en ook waar sylyngeriewe wat op eiser se grond aangebring kon word, aansluiting kon vind by die werf en loods

Die Stadsraad van Ermelo het reeds in 1972 besluit om die gebied waarvan die eiser se grond n kerngedeelte gevorm het, te ontwikkel as n nuwe nywerheidsgebied. Op 20 November 1972 het die Stadsklerk n brief aan die Departement van Beplanning en Omgewing gerig waarin aansoek gedoen word om goedkeuring vir die aanleg van n dorpsgebied van 21 hektaar binne munisipale gebied en die aanleg van n nuwe nywerheidsgebied van 101 hektaar op eiser se grond. Volgens die Stadsklerk sou die oorblywende gedeelte van 146,235 hektaar ge-oormerk word vir toekomstige nywerheidsuitbreiding. In hierdie brief meld die Stadsklerk dat die eiser die plaas te koop aangebied het maar dat hy nie bereid was om vir n onbepaalde tyd te wag op die besluit van die Stadsraad nie aangesien daar ander moontlike kopers ook was. Op 23 Januarie 1973 het die Sekretaris van Beplanning die Stadsklerk meegedeel dat hoewel die Departement van Beplanning die stigting van die nywerheidsdorp wat 21 hektaar binne die munisipale gebied sou beslaan, goedgekeur het, dit die Stadsraad se aansoek om nywerheidsoneering van 101 hektaar op eiser se grond van die hand gewys het.

Die Stadsraad het verdere vertoë tot die Departement van Beplanning gerig in Maart 1973 en op 15 April 1973 het die Stadsklerk die Sekretaris van Beplanning meegedeel dat daar slegs n geringe

aantal nywerheidserwe in Ermelo beskikbaar was wat na verwagting binne n kort tydjie uitverkoop sou wees. Op 26 April 1973 het die Stadsmerk verdere vertoë gerig en die Departement van Beplanning daarop gewys dat hoewel Ermelo nie in n verklaarde grensgebied geleë was nie, die dorp weens sy ligging en nabyheid aan Swaziland as n grensgebied beskou kon word en dus as sodanig behandel moes word. Dit is, het die Stadsmerk aangevoer, n natuurlike groeipunt en die Stadsraad het dit as sy plig beskou om vir die stigting van die nywerheidsgebied van 101 hektaar voorsiening te maak. Op 10 Mei 1973 het die Sekretaris van Beplanning die Stadsmerk meegedeel dat die aansoek om indeling van 101 hektaar van die Restant van Gedeelte 2 van die plaas Witbank afgekeur is maar dat die Departement in beginsel goedgekeur het dat n gebied van 25 hektaar van die betrokke grond vir nywerheidsdoeleindes gesoneer kan word, meer bepaald vir die hervestiging van sulke diensnywerhede as wat elders binne Ermelo se munisipale gebied misplaas was. Die Stadsraad het besluit dat die Departement van sy teleurstelling oor die pasgemelde beslissing verwittig moes word maar die beslissing het geensins die geesdrif van die Stadsmerk gedemp nie. In n brosjure wat hy vir verspreiding uitgereik het op 10 Augustus 1973 het hy aangevoer dat as gevolg van die ligging van Ermelo langs die Broodsniersplaas-Richardsbaaispoorlyn, met die groot opstelwerf en ander fasiliteite wat die spoorweë tot sy beskikking het, Ermelo in n gunstige posisie geplaas was vir die in- en uitvoer van goedere. Hy het die mening uitgespreek dat Ermelo ongetwyfeld die sentrum en spil van Suidoos Transvaal sou word.

/Dit.....

Dit moet egter nie aanvaar word dat die Stadsraad van Ermelo al was wat sulke goeie verwagtinge gekoester het nie: verskeie getuies het melding daarvan gemaak dat die publiek in die algemeen gedink het dat daar 'n baie goeie kans was dat die "tweede SASOL" (d.w.s. 'n groot petro-chemiese bedryf en neweproduktebedrywe) op Ermelo gevestig sou word."

Die appellant het sy plaas in Maart 1971 teen 'n koopprys van R75 330 (ongeveer R151,74 per hektaar) gekoop. In Oktober 1972 het die appellant die respondent se stadsklerk meegedeel dat hy bereid sou wees om sy plaas teen 'n prys van R200 per morg (ongeveer R234 per hektaar) aan die respondent te verkoop. Onderhewig aan die inwinning van waardasies en verkryging van die Administrateur se goedkeuring was hierdie aanbod vir die stadsklerk aanvaarbaar. Soos reeds vermeld, het die S.A.S. op 14 Februarie 1973 'n gedeelte van die plaas groot 249,18 hektaar onteien. Ten opsigte hiervan het die appellant ingewillig om vergoeding ten bedrae van R72 000 te aanvaar. Dit is gemeensaak dat die gemelde bedrag ten opsigte van grond alleen aan

/vergoeding

vergoeding teen ongeveer R256 per hektaar gelykgestaan het. Ná die S.A.S. onteining het daar 274,235 hektaar van die plaas oorgebly. Die verdere geskiedenis van die restant van 274,235 hektaar word as volg in die uitspraak van die verhoorhof opgesom -

"Die eiser en die Stadsklerk het weer 'n samespreking in Maart 1973 gehou; die eiser het by dié geleentheid gesê dat sy prys R300 per morg was maar geen ooreenkoms kon tussen hulle bereik word nie. Die Stadsraad wou egter nie van sy planne afsien om 'n nywerheidsgebied op die eiser se grond uit te lê nie en het aan sy dorpsbeplanners opdrag gegee om planne op te stel vir 'n nywerheidsdorp op die grond, waarvan 25 hektaar so gou moontlik ontwikkel moes word. Indien nodig, het die Stadsraad besluit, sou die eiser onteien word. Al hierdie inligting was volgens die getuienis vrylik bekombaar deur enige persoon wat belang gestel het in die aankoop van eiser se grond of ander grond wat in daardie buurt geleë was.

Inmiddels was daar verdere verwikkeling met betrekking tot die verkoop van eiser se grond. Begin April het ene Swarts, 'n besoek aan eiser gebring. Swarts het nie getuienis afgelê nie maar dit is duidelik dat hy, wat betref die Stadsraad se planne in verband met die eiser se grond, heeltemal op hoogte van sake was. Op 3 April 1973 het eiser 'n opsie vir een maand aan

/Brooklyn

Brooklyn Beleggings (Edms) Beperk verleen om die eiendom aan te koop teen n prys van R300 per morg. Daardie opsie is nie uitgeoefen nie maar op versoek van Swarts wat gemelde maatskappy verteenwoordig het, is die opsie op dieselfde voorwaardes verleng tot 4 Mei 1973. Die opsie is later weer verleng en op 8 Desember 1973 het eiser, op aandrang van Swarts, n opsie aan Billyanne (Edms) Bpk. verleen om die eiendom voor 9 Februarie 1974 te koop teen n prys van R500 per morg. Op 13 Desember 1973 het die Stadsraad van Ermelo n kennisgewing van onteiening van 121,724 hektaar aan eiser beteken. Op 18 Desember het Swarts, as genomineerde van Billyanne (Edms) Beperk, die opsie uitgeoefen. Ek ag dit egter nie nodig om al die stappe wat geneem is namens Swarts, of ten behoeve van die uiteindelijke koper, Bothaville Minerale (Edms) Beperk, uiteen te sit nie: dit is genoeg om te meld dat die rente wat deur Swarts of die een of ander maatskappy wat hy verteenwoordig het, verskuldig was, uiteindelik gekapitaliseer is en dat die eiser sy eiendom, onderhewig aan die onteiening, aan Bothaville Minerale (Edms) Beperk verkoop het teen n koopprys van R154 888. Eiser het ook onderneem om sy eis vir vergoeding ten opsigte van die onteiening aan die koper te sedeer. As die feit van onteiening van n gedeelte van die grond, en die waarde van die ou geboue op die stuk grond wat nie onteien is nie, buite rekening gelaat word verteenwoordig die koopprys van 274,235 hektaar n eenheidsprys van R626,48 per hektaar. Daarenteen moet dit egter nie uit die oog verloor word nie dat n gedeelte van die prys eintlik gekapitaliseerde rente was en dat die koopbrief vir die betaling van paalemente voorsiening gemaak het. "

Op 13 Desember 1973 was die onteiene eiendom net buite die munispale gebied van Ermelo geleë. Soos die kraai vlieg is die onteiene grond ongeveer $1\frac{1}{2}$ km. van die naaste beboude gedeelte van Ermelo. Padlans is dit egter 7 km. Ten noorde van die onteiene grond was daar 'n aantal plote wat net suid van die munisipale grens geleë was. Ten ooste grens die onteiene grond aan die spoorlyn en ten suide aan die spoorwegeiendom waarop die hoofrangeerwerf vir spoorverkeer na Richardsbaai ontwikkel word. Die onteiene grond is moeilik toeganklik. Om die eiendom te bereik moet daar van die naaste pad 'n ent oor die veld gery word. Die eiendom was 'n stuk weiding en behalwe vir 'n klein grond=dammetjie was daar verder geen verbeterings nie. Die grond is ongelyk en taamlik heuwelagtig.

Dit is vervolgens dienstig om te kyk na sekere grondtransaksies in die onmiddellike omgewing van die onteiene eiendom wat gedurende die tydperk van

/Junie

Junie 1972 tot Julie 1975 (d.w.s. rofweg sowel agtien maande vóór as agtien maande ná die datum van onteiening) plaasgevind het. Hierdie grondtransaksies raak algar gedeeltes van die oorspronklike plaas WITBANK 262 I.T., waarvan die onteiene eiendom deel uitmaak.

In die tydperk Junie 1972 tot Februarie 1973 het die S.A. S. van 'n maatskappy bekend as Olemré (Edms.) Beperk vier verskillende stukkies onverbeterde grond onteien wat wes van die onteiene eiendom geleë is, en die presiese ligging waarvan op die kaart, bew. "J", wat by die verhoor voorgelê is, afgebeeld word. Die betrokke gedeeltes is 2 km. van Ermelo aan die teerpad na Amersfoort. Saam beloop die vier stukke grond 14,73 hektaar en die totale ooreengekome vergoedingsbedrag (wat 'n bedrag vir ongerief ingesluit het) was R25 690 wat aan R1 744,05 per hektaar gelyk is. Van Gedeelte 32 (groot 8,82 hektaar) is 'n stuk groot 1,50 hektaar onteien; van

/Gedeelte

Gedeelte 28 (groot 21,41 hektaar) is n stuk groot 5,62 hektaar onteien; van Gedeelte 21 (groot 21,43 hektaar) is n stuk groot 3,65 hektaar onteien; en van Gedeelte 42 (groot 43,07 hektaar) is n stuk groot 3,96 hektaar onteien. In die geval van Gedeelte 32 is R1 750 as vergoedingsbedrag aangebied en aanvaar. In die geval van elkeen van die ander drie Gedeeltes (nl. Gedeeltes 28, 21 en 42) is R1 500 as vergoedingsbedrag aangebied en aanvaar.

Op 14 Februarie 1973 het die S.A.S. van ene Visagie (Restant van Gedeelte 4 (n Ged. van Ged.2) van die plaas WITBANK 262 I.T.) 68,30 hektaar onteien. Die vergoedingsbedrag wat aan Visagie vir die grond alleen uitbetaal is het R14 487,40 bedra, wat aan R210,65 per hektaar gelykstaan. Die eiendom grens aan die suidekant van die grond wat deur die S.A.S. van die appellant onteien is.

Op 2 November 1973 (m.a.w. ses weke voor die respondent sy onteieningskennisgewing aan die appellant

/beteken

beteken het) is die Restant van Gedeelte 4 (n Ged. van Ged. 2) van die plaas WITBANK 262 I.T., groot 47,1412 hektaar deur C.A.P. Geoghehan aan n maatskappy bekend as Liefgekozen Estates (Edms.) Beperk verkoop. Die koopprys was R60 000 wat aan R1 272,77 per hektaar gelykstaan.

Hierdie eiendom (waarna voortaan as "Liefgekozen" verwys word) is 2,3 km. van die dorp Ermelo en aan die teerpad na Amersfoort en Durban geleë. Liefgekozen lê suidwes van maar baie naby aan die onteiene eiendom. Tussen Liefgekozen en die onteiene eiendom lê Gedeeltes 21,28 en 32 waarna reeds in verband met die Olemré/S.A.S. onteienings verwys is. Die verbeterings op Liefgekozen het bestaan uit n skuur, n steen Bantoe-huisie, 33 varkhokke en n drukgang. Verder was daar n boorgat, n windpomp en n sinktenk op n staander. Daar was ook ongeveer 15 hektaar lande. Die teerpad na die nuwe stasie loop oor Liefgekozen.

/Onmiddellik

Onmiddellik wes van Liefgekozen en aan die ander kant van die teerpad na Amersfoort lê Gedeelte 33 van Ged. van die plaas WITBANK ^{groot 8,5704 hektaar} 262 I.T. wat die respon= dent aan die einde van 1973 van ene Broodryk onteien het. Die vergoedingsbedrag was R14 600 wat aan R1 703,53 per hektaar gelykstaan. Hierdie eiendom (hierna die Broodryk-eiendom genoem) is ongeveer 3 km. van Ermelo maar binne die munisipale gebied geleë. Die verbeterings het bestaan uit n vyf-vertrek woonhuis, n drie-vertrek woonstel, rondawel, bediendekamer, stal, tenkstaander met tenk, sement-reservoir en boorgat met windpomp. Hierdie verbeterings (wat inmiddels gesloop is) is gedurende Oktober 1973 teen R5 173 gewaardeer. Die waarde van die grond alleen kom dus op R1 100 per hektaar te staan.

Ná die Olemré/S.A.S. onteienings hierbo genoem het daar van Gedeelte 32 n stuk grond groot 7,3184 hek= taar oorgebly. Op 7 Maart 1974 het die Olemré maatskappy

/hierdie

hierdie 7,3184 hektaar aan Beekman & Seun Boumaatskappy (Edms.) Beperk verkoop. Na hierdie verkoping word as die Olemré- Beekman transaksie verwys. Die koopprys was R14 000 wat aan R1 912,98 per hektaar gelykstaan. Hierdie stuk grond is die suidelike gedeelte van Gedeelte 32 en is 3 km. van die dorp af en net weg van die teerpad na Amersfoort geleë. Die eiendom is met die oogmerk om n stoor en werkswinkel daarop te bou aangekoop.

Op 25 Julie 1974 het die respondent Gedeelte 8 (St. John's Wood), n Ged. van Ged. 7 van die plaas WITBANK 262 I.T. groot 11,54 hektaar van ene mev. de Winnaar onteien. Die vergoedingsbedrag was R20 750 wat aan R1 798,09 per hektaar gelykstaan. Hierdie eiendom (hierna die de Winnaar-eiendom genoem) lê onmiddellik ten noorde van die onteierende eiendom, en tussen laasgenoemde en die suidelike grens van Ermelo se munisipale gebied. Die de Winnaar-eiendom is

/ongeveer

ongeveer 3 km. van die dorp af aan 'n teerpad wat die Piet Retief en Amersfoort paaie verbind. Die verbeterings het bestaan uit 'n baie ou huis met buitegeboue. In opdrag van die respondent is die de Winaar-eiendom op 30 Januarie 1974 deur ene Arnoldi gewaardeer. Arnoldi praktiseer sedert begin 1969 as prokureur te Ermelo en hy het 'n breë ondervinding van grondtransaksies in Ermelo en sy omgewing opgedoen. Van die grond alleen was Arnoldi se waardasie R2 000 per hektaar.

Op 3 Februarie 1975 het die respondent Gedeelte 17 (n Ged. van Ged. 7) van die plaas WITBANK 262 I.T., groot 17,306 hektaar, van ene Nel onteien. Hierdie eiendom (hierna die Nel-eiendom genoem) lê onmiddellik ten noorde van die onteiene eiendom en oos van die de Winnaar-eiendom - dus ook tussen die onteiene eiendom en die suidelike grens van die munisipale gebied. Die vergoedingsbedrag was R50 000 wat aan R2 919 per hektaar gelykstaan. Die Nel-eiendom is ongeveer 3 km. van

Ermelo af aan 'n teerpad wat die Piet Retief en Amersfoort teerpaaie verbind. Die verbeterings het bestaan uit 'n woonhuis, woonstel, skuur, kampong en varkhokke. In opdrag van die respondent het Arnoldi op 30 Januarie 1974 die grond alleen, afgesien van verbeterings, op R3 000 per hektaar gewaardeer. Dit dien gemeld te word dat die respondent sowel die de Winnaar-eiendom as die Nel-eiendom benodig het om toegang van die appellant se grond na Amsterdamlaan ('n hoofstraat aan die suidelike grens van die munisipale gebied) te verkry en om vir 'n beter uitleg van sylyne voorsiening te maak.

Teen die agtergrond hierbo geskets is dit voorts nodig om te let op die aard en omvang van die appellant se saak soos in sy besonderhede van eis en nadere besonderhede geformuleer; en om te kyk na die wesenlike geskilpunt deur die plattstukke opgewerp.

In sy nadere besonderhede sê die appellant dat hy die

/onteiende

~~onteiende grond as grond "met dorpspotensiaal beskou", welke~~
stelling hy dan as volg nader toelig -

"Die grond het potensiaal om as nywerheidsgebied te ontwikkel terwyl sekere gedeeltes van die grond vanweë die topografie benut kan word om wooneenhede met gepaardgaande kantoor- en besigheidserwe te verskaf, hoofsaaklik vir persone werksaam in die nywerheidsgebied."

Die respondent het ontken dat die onteiene grond enige dorpsuitlegpotensiaal het. In sy verweerskrif het die respondent gevra dat die vergoeding waarop die appellant geregtig is op 'n bedrag van hoogstens R20 000 vasgestel word. Vir doeleindes van verhoor het beide gedingvoerders nadere besonderhede aangevra en verstrekk. Hieruit blyk dat wat betref die beweerde dorpspotensiaal die appellant beoog het -

"vier dorpsgebiede soos meer volledig blyk uit Beplanningskaart 365/5 gedateer November 1975, opgestel deur Botha, Visser en Billman, Landmeters en Stadsbeplanners. Alle tersaaklike besonderhede blyk uit gemelde plan."

/Die

Die betrokke beplanningskaart bevat n beplande uitleg van 266 erwe wat teen n bepaalde tempo verkoop sou gewees het. Daarenteen het die respondent in sy nadere besonderhede vir verhoor sy standpunt onomwonde as volg gestel -

"Die beste en voordeligste gebruik van die eiendom is vir boerderydoeleindes. Die eiendom het verder n liggingspotensiaal wat dit in gemeen het met ander eiendomme in die omgewing. Die Verweerder het sy vergoedingsaanbod dienooreenkomstig bereken."

By die verhoor self is dit van meet af deur die respondent se advokaat duidelik gestel waarop die respondent se saak neerkom: dat dit te duur sou wees vir n privaat ontwikkelaar om n dorp op die onteiene eiendom uit te lê; en dat uit hoofde van suiwer ekonomiese oorwegings die grond geen dorpsuitlegpotensiaal het nie.

Die enigste stadsbeplanner wat namens die appellant getuig het was Billman, n vennoot in die reeds genoemde firma. Heel vroeg in sy getuienis het dit aan

/die

~~die lig gekom dat Billman ten opsigte van sy voorgestelde~~
 uitleg geen betaalbaarheidstudie gaan voorlê nie; en in
 kruisondervraging het Billman duidelik gestel dat sy beplan=
 ningskaart n beperkte oogmerk gehad het :

" dit is nie n plan wat bedoel is om die
 waarskynlike ontwikkeling aan te toon nie.
 Daardie plan was suiwer om die maksimale ont=
 wikkeling aan te toon wat bereik kan word."

In teenstelling hiermee was die getuienis wat die respondent
 aangevoer het veral op die lonendheid al dan nie van Billman
 se uitleg toegespits. Jordaa, n raadgewende elektriese
 ingenieur, het getuienis afgelê in verband met die koste
 verbonde aan elektriese retikulasie ter uitvoering van Billman
 se dorpsgebied. Greyling, n raadgewende siviele ingenieur,
 en die respondent se voormalige stadsingenieur, het met be=
 trekking tot watervoorsiening in die voorgestelde uitleg n
~~kosteberaming voorgelê. Griffiths, n waardeerder wat die~~
 respondent as getuie opgeroep het, het op die basis van
 Billman se uitleg n betaalbaarheidstudie uitgevoer aan

/die

— die hand van sy eie navorsing ten opsigte van erfpryse, —
en aanvraag na erwe, in Ermelo. Verder het daar namens die
respondent getuig Forster, n landmeter en vennoot in n firma
van raadgewende stadsbeplanners wat die respondent adviseer;
en Oppenheimer, n ekonoom en stadsbeplanner. Beramings
en berekeninge van Griffiths, Forster en Oppenheimer is
aan die verhoorhof voorgelê om aan te toon dat die uitleg
van Billman in die praktyk nie lonend sou wees nie. By
hierdie getuienis is dit nouliks nodig om stil te staan.
Heel tereg het die advokaat wat by die verhoor namens die
appellant verskyn het aan die verhoorhof toegegee dat die
respondent op n oorwig van waarskynlikhede bewys het dat
binne die afsienbare toekoms dit nóg vir n privaat onder=
nemer nóg vir die Munisipaliteit van Ermelo lonend sou wees
om n nywerheidsgebied op die onteiene grond aan te lê.

Daarmee het die appellant se advokaat die stryd in die
verhoorhof egter nie gewonne gegee nie. Sy betoog aan die
verhoorhof was dat die markwaarde van die onteiene eiendom

/duidelik

~~duidelik~~ weerspieël word deur sekere grondtransaksies wat

kort voor en kort na die datum van onteiening aangegaan is.

Hy het ter oorweging gegee dat die denkbeeldige koper van die

appellant se eiendom gesien moet word nie as n dorps=

ontwikkelaar wat onverwylde na verkryging van die eiendom

die dorpsstigting sou aanpak nie, maar eerder as n belegger

of n spekulant wat die grond teen n prys deur ander ver=

gelykbare transaksies aangedui sou aangekoop het.

Hierdie betoog namens die appellant het die

verhoorhof in die volgende woorde afgemaak -

"Ek kan die stelling van mnr Van der Walt dat die denkbeeldige koper in hierdie geval hom net deur sekere ander grondtransaksies sou laat lei het, sonder om 'ingewikkelde' berekenings te maak, nie as korrek aanvaar nie. Uit die aard van die saak kon ander verkope van grond in die omgewing van eiser se grond net n aanduiding gegee het dat daardie dorpsstigtingspotensiaal aan eiser se grond gekleef het as dit duidelik is dat daardie verkope transaksies was ten opsigte van grond waaraan n soortgelyke dorpsstigtingspotensiaal gekleef het. Al die waardeerders wat getuienis afgelê het was dit eens dat die enigste transaksies wat

/moontlik ...

moontlik op so 'n grondslag kon plaasvind^{ge} het die twee onteieningstransaksies was wat betrekking op Nel en De Winnaar gehad het."

By vasstelling van die vergoedingsbedrag het die verhoorhof die onteienings van die de Winnaar-eiendom en die Nel-eiendom nie in aanmerking geneem nie. In die eerste instansie het die geleerde regter a quo beslis dat getuienis oor hierdie twee transaksies ontoelaatbaar is -

"want die denkbeeldige verkoper en koper van eiser se grond op 13 Desember 1973 sou niks van daardie transaksies geweet het nie."

In die tweede instansie was die verhoorhof die mening toegedaan dat selfs indien die getuienis aldus deur hom verwerp as toelaatbaar beskou sou word dit nog nie die betoog van mnr Van der Walt steun nie. Verwysende na die feit dat Arnoldi op 30 Januarie 1974 ten opsigte van die Nel-eiendom die grond alleen teen R3000 per hektaar gewaardeer het, merk die geleerde regter as volg op -

"Ek

"Ek aanvaar sy '(Arnoldi)' se getuienis
 Sy waardasie was gegrond op gangbare plotpryse
 in Ermelo. Dit was n besonder intensief-
 beplande en bewerkte plot. Die eiendom is
 ongeveer 3 kilometer suid van Ermelo geleë
 aan n teerpad wat die Piet Retief en Amersfoort
 teerpaaie verbind. Arnoldi het die De Winnaar
 eiendom teen R2 000 per hektaar gewaardeer, ook
 op die basis van gangbare plotwaardes in Ermelo
 en omgewing. In teenstelling met hierdie
 twee eiendomme se toegang tot hoofpaaie was
 die toegang van eise~~r~~ se eiendom baie swak."

Ook in verband met die Olemré/S.A.S. onteienings het die
 verhoorhof die getuienis van Arnoldi en Griffiths aanvaar -

"Op die punt dat plotte of klein plase wat
 naby en gerieflik aan Ermelo geleë is, teen
 n hoër prys per hektaar verkoop word as groot
 plase."

Voordat daar verder op die bevindinge van die
 verhoorhof ingegaan word is dit in hierdie stadium nodig
 om te kyk na die strekking van die getuienis van die vier
 waardeerders wat in die saak getuig het, en in besonder die
 getuienis van Arnoldi waarop die geleerde regter a quo by
 vasstelling van die vergoedingsbedrag in ruime mate ge-
 steun het. Die waardeerders wat namens die appellant
 getuig het was Balme en McIntosh. Balme is n taksateur

en waardeerder van Johannesburg met 37 jaar se ondervinding van die eiendomsmark. Balme het die mening uitgespreek dat op datum van onteiening die markwaarde van die onteiene grond R1 500 per hektaar was. Volgens Balme sou die denkbeeldige koper van die grond 'n spekulant of langtermynbelegger wees en na sy beskouing was die potensiaal van die grond -

"partly industrial, partly commercial and partly residential".

By sy waardebepaling, so verduidelik Balme, het hy as maatstaf gebruik -

"what other people were paying in the vicinity".

Voorts het Balme getuig dat dié koper van die onteiene grond wat hy voor oë stel sy besluit om te koop nie op enige fyn berekenings sou baseer het nie. Ek haal aan uit Balme se kruisondervraging -

/"...would

"..... would you envisage an investor or possible developer buying this land without doing any calculations as to when the potential could be materialised ? ---- He wouldn't do any accurate calculations, he would know that part of it had been set aside as an industrial area. It was very close to the boundary of Ermelo. Ermelo is growing, expanding. You would also know that to immediately the south he had a tremendous railway development building up. This is an area which can only increase in value
..... it is quite obvious that this area is going to develop. It is no longer farmland."

By sy waardasie van die onteiene grond, so sê Balme, het hy

hom veral op die Liefgekozen transaksie verlaat. Na sy

siening was Liefgekozen by uitstek n vergelykbare transaksie -

"I think it is very comparable with the claimant's property - was just a month before date of expropriation. It is very close in both time and space.

The size of the property 47 hectares ? ----
Quite a big bit of ground."

Uit die aangevoerde getuienis blyk dat die hoofaandeelhouer in Liefgekozen Estates (Edms.) Beperk ene Swanepoel is.

Swanepoel is ook n direkteur van n alombekende maatskappy

wat o.a. as eiendomsagent in Oos-Transvaal handel dryf.

/Dit

Dit was gemeensaak dat Swanepoel beslis as n ingeligte koper beskou moet word. Ofskoon Swanepoel nie by die verhoor getuig het nie, het Balme n maand of wat voor die verhoor die Liefgekozen-transaksie met Swanepoel bespreek. Uit hierdie gesprek het Balme omtrent Swanepoel se beweegredes by die aankoop van Liefgekozen nie veel wyser geword nie. Volgens Balme het Swanepoel voorgegee dat hy met die aankoop van Liefgekozen geen besondere plan of oogmerk gehad het nie. In besonder het Swanepoel teenoor Balme geen melding van die moontlikheid van die oprigting op Liefgekozen van n motorhawe of n sogenaamde "truck-inn" gemaak nie. Balme se eie gevolgtrekking was dat Liefgekozen bloot op spekulasie gekoop is. Hierop steun Balme se oortuiging dat die denkbeeldige koper wat vir die onteiene grond gepostuleer moet word n spekulant moes gewees het. Ek haal aan

uit Balme se kruisondervraging -

"You

"You cannot give his Lordship one instance where somebody bought for speculative purposes property with the so-called township development potential ? ---- Not apart from Liefgekozen no.
 You did not investigate this aspect at all ?
 ---- No."

Anders as wat die geval was met die respondent se waardeerders het die woord "plot" of "kleinhoewe" vir Balme n redelik omlynde betekenis. In hierdie verband getuig hy -

"Smallholdings, as I said before, are generally considered as two hectares. You get bigger ones of 4 and 8 hectares but the original idea of a smallholding was two hectares"

Een belangrike punt van kritiek wat teen Balme se waardasie in te bring is, is dat hy, sonder om enige ondersoek daarna in te stel, eenvoudig aangeneem het dat daar toegang tot die onteiene grond bestaan. Sy getuienis moet ook met omsigtigheid benader word omdat sy kennis van die eiendoms- mark in Ermelo ietwat oppervlakkig skyn te wees. Voordat hy in die onderhawige saak opdrag ontvang het was hy nog nooit voorheen in Ermelo in verband met enige waardasie of eiendomsontwikkelingsprojek nie, en het hy Ermelo vir

/die

die heel eerste keer in November 1974 besoek.

McIntosh is n bestekopnemer, waardeerder en taksateur te Pretoria in welke stad hy ook direksielid is van n groot bougenootskap. Hy ken Ermelo, waar hy in die dertigerjare gewerk het, baie goed, en sedert 1934 het hy elke jaar in Ermelo besoek afgelê. Volgens McIntosh was die onteiene grond se markwaarde op datum van onteiening R122 000 wat gelyk is aan R1 000 per morg. Na McIntosh se oordeel was Liefgekozen die enigste vergelykbare transaksie en in die loop van sy ondersoek het ook McIntosh n gesprek met Swanepoel gevoer. Ek haal aan uit McIntosh se kruisondervraging -

"And do you agree with me that it would be important to know the purpose for which the property was bought ? ---- Well I may know it because I spoke to Swanepoel about it.
..... do you in fact know the purpose for which it was bought ? ---- Well I know what he told me.

Did you specifically ask him ? ---- I did. I said why did you buy it for, he said ' I bought it as a spec.'

/.....Did

.....Did he tell you that he intended to put up a garage on the property ? ---- No.

And that he is still proceeding with his application for a truck-inn ? ---- No. "

McIntosh het egter toegegee dat omdat Liefgekozen aan die teerpad geleë is sy ligging gunstiger as dié van die onteiene grond is. Ook na McIntosh se siening sou die denkbeeldige koper van die onteiene grond n spekulant gewees het. Hoewel McIntosh self in hierdie opsig geen verwyf dra nie, dien onmiddellik opgemerk te word dat die hele grondslag van McIntosh se waardasie in die volgende opsig aanvegbaar is. In die loop van kruisondervraging het dit spoedig aan die lig gekom dat McIntosh deur voorlegging van Billman se uitleg mislei is om te dink dat daar dorpspotensiaal aan die onteiene eiendom kleef. McIntosh het verduidelik dat hy onder die indruk verkeer het dat Billman deur sy plan te onderteken die lewensvatbaarheid van n dorpsuitleg bekragtig het.

/Wat

Wat betref die respondent se waardeerders noem ek terloops dat hoewel die verhoor in Augustus 1976 begin het Arnoldi sy opdrag om die onteiene grond soos op 13 Desember 1973 te waardeer eers gedurende Junie 1976 ontvang het; en dat Griffiths n kwessie van slegs dae voor die verhoor as getuie ingespan is. In sy waardasie= verslag het Arnoldi die mening uitgespreek dat die onteiene grond op 13 Desember 1973 alleenlik as plaaseiendom potensiaal gehad het. Met inagneming van die gegewens in sy verslag vervat was Arnoldi se gevolgtrekking dat op datum van onteiening die onteiene grond n billike markwaarde van R220,00 per hektaar gehad het, wat n totaal van na= genoeg R26 780,00 gee. Arnoldi het n deeglike ontleding gedoen van grondwaardes in die omgewing van Ermelo. Uit al die transaksies deur hom nagespoor het hy as vergelyk= baar met die onteiene grond vyftien transaksies uitgesoek wat oor n tydperk van twee jaar vóór en twee jaar ná die

/datum

datum van onteiening plaasgevind het. Die groottes van hierdie eiendomme het tussen 68 hektaar en 520 hektaar gewissel. Al vyftien eiendomme daarby betrokke was padlangs binne 10 km. van die beboude deel van Ermelo geleë. Die presiese ligging van die vyftien eiendomme word op 'n plan (bew. "P") aangedui. Van Arnoldi sy vyftien vergelykbare transaksies het slegs drie betrekking op die plaas WITBANK 262 I.T. Hiervan is twee transaksies die reedsgenoemde S.A.S. onteienings op 14 Februarie 1973 van die appellant en Visagie onderskeidelik. Die derde WITBANK transaksie raak Gedeelte 23 ('n Ged. van Ged.22), groot 159 hektaar teen 'n koopprys gelykstaande aan R164,40 per hektaar. Laasgenoemde eiendom is 5 km. langs die teerpad na Piet Retief van die dorp af geleë. Die datum van hierdie transaksie was Oktober 1973. Behalwe vir 'n bouvallige huisie was die grond 'n kaal onverbeterde stuk grond. Tussen hierdie Gedeelte 23 en die onteiene grond is daar slegs een eiendom. Daar is 'n ou antrasietyl op Gedeelte 23 wat dus gedeeltelik ondermyn is. Ofskoon

/Arnoldi

Arnoldi Gedeelte 23 as "besonder vergelykbaar" bestempel,

voeg hy in sy verslag by -

"Dit is egter wel verder geleë van die dorp en die prys moes nadelig beïnvloed gewees het deur die ou myn op die eiendom."

Van die orige 12 transaksies wat Arnoldi as vergelykbaar beskou:

- (a) slaan drie op gedeeltes van die plaas BUHRMANS= TAFELKOP 135 I.T., ten noorde van Ermelo, waarvan een gedeelte 3 km. en twee gedeeltes 5 km. van die dorp af geleë is;
- (b) slaan ses transaksies op verskillende gedeeltes van die plaas VAN OUDTSHOORNSTROOM 261 I.T., ten ooste van Ermelo, waarvan een gedeelte 3 km., twee gedeeltes 6 km., en drie gedeeltes 8 km. van die dorp af geleë is;
- (c) slaan drie transaksies op verskillende gedeeltes van die plaas UITGEVALLEN 124 I.T., ten noorde van Ermelo, waarvan twee gedeeltes 10 km. en een gedeelte 7 km. van die dorp af geleë is.

Voorts maak Arnoldi in sy waardasieverslag ook melding van n reeks grondtransaksies wat hy as nie-vergelykbaar met die onteinde eiendom beskou. Op hierdie lys van nie-

/vergelykbare ...

vergelykbare transaksies kom onder andere die volgende

voor :

(i) Die Liefgekozen-transaksie:

Hierop lewer Arnoldi die volgende kommentaar -

"Hierdie eiendom is klein en is feitlik plot-grootte wat die prys daarvan affekteer. Dit is my inligting dat gedurende Mei 1972 (n jaar en 7 maande voor hierdie transaksie) die eiendom in die mark was vir ongeveer R228,00 per hektaar. Dit is merkwaardig dat n jaar en 7 maande later die eiendom vir ongeveer R1 000,00 per hektaar meer verkoop is as wat die eienaar aanvanklik daarvoor wou gehad het. Ek het egter vasgestel dat die kopers van die eiendom dit gekoop het met die oog daarop om n motorhawe of sogenaamde "Truck Inn" op die eiendom te vestig vir welke doel hierdie grond besonder geskik is, weens die ligging daarvan.

Die eiendom was reeds in 1971 aan drie kante (Noord, Wes en Suid) begrens deur munisipale gebied en het die kopers gemeen dat die eiendom mettertyd moontlik ontwikkel sou kon word as dorpsgebied, of deur hulle self of deur die Stadsraad wat dit dan vir daardie doel sou moes koop. Die kopers was verder bewus daarvan dat die waarde van plote toe ongeveer R1 000,00 tot R1 500,00 per hektaar was en dat die Stadsraad inderdaad grond van mnr Broodryk aangekoop het vir ongeveer R1 700,00 per hektaar, welke grond slegs deur die teerpad na Amersfoort van hierdie betrokke eiendom geskei word. Die

/grond

grond het dus beslis potensiaal waaroor die onteierende eiendom nie beskik nie. Omdat hierdie grond fisies verdeel word deur 'n teerpad sou dit moontlik onderverdeel kon word.

Hierdie eiendom is verder aanliggend aan eiendom wat behoort aan Olemré (Edms.) Beperk. Dieselfde partye het belange in hierdie maatskappy sowel as die koper-maatskappy van hierdie eiendom. Gedeeltes van die grond wat aan Olemré (Edms.) Beperk behoort, is reeds deur die Spoorweë ont-eien teen 'n prys van R1 500,00 en R1 750,00 per hektaar

Ek is van mening dat die besigheidsregte wat moontlik op hierdie grond toegestaan kan word, nie vergelykbaar is met 'n ontwikkeling van 'n nywerheidsdorp nie.

Die verbeterings se waarde word beraam op R3 500,00. Die grond alleen se waarde was dus ongeveer R1 198,52 per hektaar."

(ii) Die Broodryk/Stadsraad van Ermelo onteiening (grond alleen teen R1 100 per hektaar):

Hierop is Arnoldi se kommentaar onder andere

"Hierdie is 'n plot en die prys wat daarvoor betaal is, is in ooreenstemming met plotwaardes."

(iii) Die Olemré/S.A.S. onteienings (drie x R1 500 per hektaar; een x R1 750 per hektaar):

Hierop is Arnoldi se kommentaar onder andere -

/"A1

"Al vier eiendomme is klein plotte."

- (iv) Die Olemré/Beekman transaksie (R1 912, 98 per hektaar):

Hierop is Arnoldi se kommentaar onder andere -

"Hierdie is ook n betreklike klein plot en die prys weerspieël plotwaardes."

- (v) Die Nel/Stadsraad van Ermelo onteiening:

Hierop is Arnoldi se kommentaar onder andere -

"My waardasie van die grond, afgesien van verbeterings, was R3 000,00 per hektaar. Dit het n hoë waarde omdat dit n besonder intensief beplande en bewerkte plot was. My waardasie was gebaseer op die gangbare plotpryse in die Ermelo omgewing. My beskouing was dat die eiendom geen ander besondere potensiaal gehad het anders as n woonplot waarop beperkte boerdery bedryf kan word nie. Dit het wel n sekere liggingspotensiaal."

- (vi) Die de Winnaar/Stadsraad van Ermelo onteiening:

Hierop is Arnoldi se kommentaar onder andere -

"My waardasie van die grond alleen was R2 000,00 per hektaar. My waardasie was gegrond op gangbare plotwaardes in die omgewing van Ermelo. My beskouing oor potensiaal van die eiendom was soortgelyk aan die NEL/STADSRAAD eiendom."

Uit sy getuïenis het dit geblyk dat die woord "plot" vir Arnoldi geen duidelike begripsinhoud het nie. Die effek van sy getuïenis oor hierdie aspek van die saak word in die volgende passasies in sy kruisondervraging weerspieël -

"wat is n plot, beskryf bietjie vir my n plot ? ---- Edele daar is nie n absolute maatstaf wat n mens kan aandui daarvoor nie. Dit is ook nie n absolute skeidslyn sou ek sê tussen n plot en n plaas nie. Dit is n kwessie van grootte. n Plot is n klein stukkie grond en n plaas is heelwat groter gewoonlik. Daar is darem die onderliggende tendens beginsel wat deurloop dat hoe groter n stuk grond is hoe goedkoper is dit per hektaar as jy dit per hektaar terugwerk en hoe kleiner dit is hoe groter is die prys per hektaar."

Van sy stelling dat "Liefgekozen" n plot is wou Arnoldi nie n haarbreedte afwyk nie. Hy het egter toegegee dat dit " n baie groot plot" is. Volgens Arnoldi het Swanepoel vir hom gesê dat laasgenoemde by die aankoop van Liefgekozen berekeninge, aan die hand van die Olemré/S.A.S. onteienings

/en

en die respondent se onteiening van die Broodryk-eiendom,
gemaak het.

Wat ookal die oortuigingskrag van sy beskrywing
van Liefgekozen as n "plot" het Arnoldi se getuienis ten
minste n heel duidelike perspektief op die kwessie van die
eiendomsmarkomstandighede in Ermelo ten tye van die betrokke
onteiening gegee. Hy sê dat reeds in 1971 pryse van eien=
domme in Ermelo redelik sterk begin styg het, en dat pryse
daarna toenemend sterker gestyg het. Die jare 1972/3
was volgens Arnoldi n tydperk van "skerp stygende pryse".
Die jaar 1973 is in Ermelo deur n appresiasiekoers van
ongeveer 30% gekenmerk. n Gees van optimisme was vaardig
en inwoners van die dorp het groot verwagtinge gekoester.
Die eiendomsmark aan die einde van 1973 het Arnoldi as
"baie lewendig" en "baie sterk" bestempel. Daar was
gepraat oor die spoorwegontwikkeling en die moontlikheid
dat die tweede SASOL op Ermelo gevestig sou word.

/Arnoldi

Arnoldi het egter onverbiddelik sy standpunt gestel dat by bepaling van die onteiene grond se waarde geen gewig aan die spoorwegontwikkeling suid van Ermelo geheg moet word nie. Na sy mening was die enigste moontlike voordeel wat die onteiene grond se ligging ingehou het n vae "hoopfaktor" - vasgeknoop aan die verwagting dat, omdat Ermelo in n suidelike rigting ontwikkel, "die dorp mettertyd nader aan hom sal beweeg". Verwesenliking van hierdie hoop was volgens Arnoldi iets in die verre verskiet - miskien n kwessie van 15 of 20 jaar. - Desondanks het Arnoldi beweer dat hy by sy waardasie hiervoor toegelaat het. Ek haal aan uit sy kruisondervraging -

"Sou dit korrek wees om te sê dat eiendomme ten suide van Ermelo het iets meer as net liggingspotensiaal ? ---- Wel dit is ingebou in die liggingspotensiaal. Dit is n hoopfaktor. Ek kan dit maar net so stel, ek dink nie dit is n groot faktor nie.

Is dit n hoopfaktor waarvoor iemand bereid sou wees om te betaal ? ---- Dit

/is

is nie n faktor wat die prys enigsins
wesentlik kan beïnvloed nie. Dit is iets—
..... wat iemand sou beskou as n
gunstige eienskap van eiendom.

DEUR DIE HOF: Het dit u enigsins gemaak die
prys opstoot in die geval van hierdie eiendom ?
Van hierdie eiendom ? ---- Ja, Edele, ek het.

Na waarnatoe ? ---- Wel ek het nie n
presiese sommetjie daar gemaak nie."

Arnoldi se waardasie van die onteiene grond is in die lig
van die destydse opwaartse neiging in die eiendomsmerk te

Ermelo deur die appellant se advokaat by die verhoor getoets -

"Sê u dat Van Zyl n verkoper in die mark sou
gewees het teen R220 nadat hy vir die res van
sy grond R256 gekry het. Is dit n redelike
aannane om te maak ? ----- Ek dink dit is n
redelike aannane Edele, die stuk grond wat
deur die Spoorweë onteien is, was eintlik die
hart van die plaas. Dit was die heel beste
deel van sy plaas en dit is eintlik n oorskiet=
stuk - n stuk wat oorgebly het is werklik maar
n swakkerige stuk grond.

Maar hy kon nie meer boer op daardie plot
nie ? ---- Hy kon daarop boer maar nie ekono=
mies miskien nie."

Wat betref die prys van R300 per morg ingevolge die opsie

/wat

wat die appellant op 3 April 1973 aan Swarts verleen het, het Arnoldi gemeen dat dié "beslis aan die hoë kant is".

Daaraan het hy egter toegevoeg dat hy dit nie as heeltemal onredelik beskou het nie -

"Dit is moontlik dat hy n koper sou kon kry vir R300 as hy gelukkig was. Dit is so."

Die respondent se getuie Griffiths het hom in Engeland as n "chartered surveyor" bekwaam, maar is sedert 1968 in Suid-Afrika werksaam. Griffiths is n direkteur van n maatskappy met kantore in Johannesburg, Kaapstad, Durban en Salisbury, wat as waardeerders en eiendomsmakelaars sake doen. Griffiths het tot die gevolgtrekking gekom dat -

"the Open Market Value of the subject property as at 13th December 1973, was R24 000,00 being based upon a unitary assessment of R200 per hectare being grazing land part of which is suitable for arable development."

In sy waardasieverslag sê Griffiths dat weens belangstelling aan die kant van die S.A.S. en die respondent in die betrokke omgewing n besonder groot aantal stukke van die plaas

/WITBANK

WITBANK-262 I.T. onteien is. Sy siening is egter -

"In most instances these are very small portions or small plots which in our opinion from a size and capital outlay aspect are not comparable."

Soos in die geval van Arnoldi was Griffiths ook ietwat traag om die woord "plot" nader te omskryf. En nes Arnoldi het Griffiths nadruklik gesê dat by beoordeling van die onteiene grond se potensiaal die S.A.S. ontwikkeling suid van Ermelo buite rekening gelaat moet word -

"You are of the view that the fact of the siting of the railways, marshalling yards and the railway expropriations to the south of Ermelo created no potential which one can assess on a value basis ? ---- That is correct."

Ten opsigte van die Liefgekozen-transaksie lewer Griffiths in sy waardasieverslag onder andere die volgende kommentaar -

"This property has main road frontage and is further bisected by the Railway Services Road The property was previously used for pig fattening and was purchased for possible commercial use It has three common boundaries with the Municipality. We do not consider this Plot to be comparable in any way with the subject property in that it

/was

was intensively used prior to sale and the purpose of acquisition was for a commercial use.

The plot is 38% of the size of the expropriated area and 19% of the size of the total farm and as such cannot be considered comparable from a size aspect."

Met betrekking tot moontlike subjektiewe oorwegings wat Swanepoel by die aankoop van Liefgekozen sou kon beweeg het, het Griffiths die volgende gesê -

"My information is that it was bought by Mr Swanepoel who very much had the General Motors* dealership franchise in his mind at the time that it was bought and that was in fact paramount in his mind in assessing the figure which he paid for the property."

Griffiths se beskouing was dat enige potensiaal wat aan Liefgekozen gekleef het hoofsaaklik aan die feit dat dié eiendom tot 'n hoofpad aangrensend was toegeskryf moet word -

"Is it then not correct that this property was bought because it had a potential ?
---- It had a potential, I accept that.

~~I put it to you that that potential was~~
for the greater part brought about by the railway development ? ---- I disagree entirely. I believe that the potential of that property lies very much in its main road frontage and its size."

In welke opsigte en tot watter mate Liefgekozen se gemelde
 padaangrensing n besondere potensiaal geskep het is deur
 sowel die appellant se advokaat as die verhoorregter met
 Griffiths deeglik uitgepluis -

"BY THE COURT : What is the potential that you
 have in mind in relation to frontage on the
 road ? Is it good for a drive-in cinema
 or for a hot-dog stall or for selling vegetables
 or for what do you think, perhaps a garage ?

---- I can accept that that road frontage allows
 the property to develop for a garage type of
 operation. The drive-in is already there just
 down the road

Now you said you recognised the possibility
 that it could be used for some commercial drive-
 in purposes, one of which is a filling station.
 Is there anything else that you have in mind ?

---- There is a truck-inn.

..... Have you any experience of that ?

---- Not in this country

Anything else ? ---- I don't think any
 other commercial use resulting purely from its
 road frontage, I can think of at this particular
 moment."

Die strekking van verdere vrae wat die verhoorhof in verband met die Liefgekozen-transaksie aan Griffiths gestel het toon dat die geleerde regter a quo die pogings van die respondent se waardeerders om 'n duidelike onderskeid te tref tussen die vernaamste eienskappe van Liefgekozen enersyds, en andersyds die onteigende grond van die appellant, bevraagteken het. Die verhoorregter het telkemaal aan Griffiths gesuggereer dat die prys van R60 000 wat die koper van Liefgekozen vir 47 hektaar betaal het 'n vreemde en onverklaarbare verskynsel is wat die hele saak bemoeilik -

"It is a bit too large for a plot to justify an all-over price of R1 273 per hectare isn't it ? ---- Possibly."

en weer -

"BY THE COURT : Shall we go through it again ? Apart from the benefit which attaches to the road frontage what other benefits are there which can be realised on Liefgekozen but not on Van Zyl's ? ---- In the case of ...Liefgekozen it was the acquisition of an adjoining property which consolidated an ownership interest in the area with a view to having a substantial holding in that particular area of town which possibly may benefit from a potential arising out of the town developing that way."

/Wat

Wat Griffiths betref dien ten slotte gemeld te word dat vir sover daar by bepaling van die vergoedingsbedrag in die onderhawige geval enige ruimte mag bestaan vir n toekenning ten opsigte van n hoepfaktor in die sin deur Arnoldi aangedui, Griffiths by sy waardasie nie daarvoor toegelaat het nie -

".... I don't say in this case, but a property could have a sort of appreciation potential just in relation to time because in a particular setting it may appreciate out of all proportion to other properties I accept that there could possibly be that situation.

MR VAN DER WALT : That is not reflected in your valuation of Van Zyl's property ? ----
No."

In hierdie stadium is dit nodig om die hoofinhoud van die uitspraak van die hof a quo van nader te beskou. Die hele geskilpunt in die saak het die geleerde regter as volg opgesom -

"Volgens die getuie Arnoldi was die waarde van die eiser se grond as plaasgrond ongeveer R220 per morg en dit was vir my duidelik tydens die verhoor dat die advokate van beide partye daardie waardasie as korrek en billik aanvaar. Die dispuut het gegaan oor die bestaan van n dorpsstigtingpotensiaal, al dan nie.

Mnr van der Walt het namens die eiser toegegee dat daar n bewyslas op die eiser rus om die bestaan van die potensialiteit te bewys."

Met uitsondering van Balme het nie een van die ~~ander drie~~ waardeerders die uitoefening van die opsie deur Swarts by waardebepaling van die onteiene grond as beduidende faktor bygehaal nie. Onder meer om die volgende redes het

_____ die verhoorhof, myns insiens heel tereg, beslis dat die

Swarts opsie min gewig dra -

/"....die

"..... die opsiehouer het deels n eis vir vergoeding teen die Stadsraad en deels ander grond wat langs die onteiene grond geleë was, en dit is onmoontlik om vas te stel uit die opsie watter prys eiser en Swarts op die grond wat onteien is, geplaas het indien enige."

Ek het reeds genoem dat na die oordeel van die verhoorhof getuienis van die Nel- en de Winnaar-transaksie, by oorweging van die vergoedingsbedrag heeltemal ontoelaatbaar was. En omdat hy die getuienis van Arnoldi en Griffiths ten opsigte van die pryse van "plotte" aanvaar het, het die verhoorhof voorts beslis dat dit ook geen nuttige doel sal dien nie om in te gaan op besonderhede van -

"die onteieningstransaksies wat vir spoorwegdoeleindes geskied het tussen Junie 1972 en Februarie 1973."

In die betoog-stadium van die verhoor is namens die appellant toegegee dat die enigste vergelykbare transaksie waarop hy kon steun die Liefgekozen-transaksie was. Uit hoofde hiervan

/het

het die geleerde regter dit ook nie nodig geag om na die ander transaksies waarvan die waardeerders melding gemaak het ondersoek in te stel nie.

In verband met die Liefgekozen-transaksie kan die verhoorhof se vernaamste bevindinge as volg saamgevat word:

- (a) In weerwil van Arnoldi en Griffiths se beskrywing van Liefgekozen as 'n "plot" het die geleerde regter dit nietemin sterk betwyfel -

"of die prys wat daarvoor betaal is die gangbare prys van plote of 'klein plase' in Ermelo verteenwoordig."

- (b) Swanepoel, die koper van Liefgekozen, moet as 'n ingeligte koper beskou word.
- (c) Ofskoon Swanepoel waarskynlik gekoop het omdat hy gedink het dat Liefgekozen die een of ander ontwikkelingspotensiaal het, blyk dit nie uit die getuienis wat daardie potensiaal is nie.
- (d) Dit staan egter vas dat Liefgekozen ten opsigte van dorpsstigting vir nywerheidsdoeleindes geen potensiaal het nie.

/(e)

- (e) Derhalwe is Liefgekozen nie n verge-
lykbare transaksie nie, en soudit n
ingeligte koper nie beweeg het om die
onteiende grond ter wille van n nywer-
heidsontwikkelingspotensiaal te koop nie.

Teen die agtergrond van sy beoordeling van die Liefgekozen-
transaksie het die geleerde regter met betrekking tot die
onteiende grond tot die slotsom geraak dat as enigste denk-
beeldige koper bedink kan word iemand wat dit wil koop met
die oogmerk om daarop te boer; en dat die appellant se grond
geen waarde bo sy waarde as landbougrond het nie :

"Die denkbeeldige koper, die 'belegger' of 'spek-
ulant' waarvan mnr van der Walt melding gemaak
het, sou dus op n ander wyse moes vasstel of
dit vir hom lonend of winsgewend sou wees om die
grond ter wille van die beweerde potensiaal aan
te koop. Om dit te doen sou hy noodwendig be-
rekenings moes maak geskoei op die lees van die
gegewens en berekenings vervat in die lewens-
vatbaarheidstudies gemaak deur die getuie Grif-
fiths en Oppenheimer. Die nodige gegewens was
vrylik bekombaar en maklik verwerkbaar.

n Heel eenvoudige lewensvatbaarheidstudie
sou aangetoon het dat die aanvraag vir nywer-
heidserwe in Ermelo oor n tydperk van baie jare
van so n aard was dat dit nie die hoë koste van
dorpstigting vir nywerheidsdoeleindes sou reg-
verdig nie. Derhalwe, na my mening, moet die
denkbeeldige koper gesien word nie as n dorp-
stichter, of n belegger of spekulant van die aard
soos deur mnr van der Walt beskryf nie maar

/iemand

iemand wat die eiendom wou aankoop vir boerdery-doeleindes, met of sonder inagneming van enige liggingsgerief wat die eiendom gebied het. Dit volg dus dat die waarde van die betrokke eiendom vasgestel moet word op die basis van R220 per hektaar, of te wel n bedrag afgerond op R26 780."

In hierdie hof is die verhoorhof se vernaamste bevindinge deur mnr van Rooyen, wat die appèl namens die appellant beredeneer het, aangeveg. Namens die respondent het mnr van Dijkhorst die vergoedingsbedrag deur die hof a quo toegeken ten volle gesteun. Die appellant se advokaat het aangevoer dat die verhoorhof se benadering in vele opsigte mank gaan en dat daar in die uitspraak wesenlike mistastings voorkom wat n foutiewe bepaling van die toegekende vergoedingsbedrag tot gevolg gehad het. Daar moet vervolgens op mnr van Rooyen se vernaamste punte van beswaar ingegaan word.

A. Die verhoorhof se verwerping van die getuienis in verband met die Nel- en de Winnaar-transaksie :

Getuienis van hierdie twee transaksies het

/die

die verhoorhof as ontoelaatbaar beskou en by oorweging van
 n gepaste vergoedingsbedrag nie in aanmerking geneem nie
 omdat, aldus die uitspraak, die denkbeeldige verkoper en
 koper van die onteiene grond op 13 Desember 1973 nie van
 gemelde transaksies kennis sou gedra het nie. Die hof a quo
 se omvattende stelling dat geen transaksies wat ná datum van
 onteiening tersaaklik kan wees nie is myns insiens te strak
 en onbuigsaam. Kyk Estate Marks v. Pretoria City Council,
 (T.P.A. 14 Mei 1968); Bonnet v. Dept. of Agric. Credit and
Land Tenure, 1974(3) S.A. 737 (T) op bl. 753 C/F. Mits
 hul redelikerwys vergelykbaar is -by beoordeling waarvan
 daar vanselfsprekend onder andere op die verloop van tyd
 gelet sal word- kom transaksies sowel ná as vóór die datum
 van onteiening in aanmerking. Gesien die respektiewe
 datums van die Nel-transaksie (3 Februarie 1975) en die
 de Winnaar-transaksie (25 Julie 1974), en gedagtig aan
 die belangrike feit dat albei betrokke eiendomme direk

/aangrensend

aangrensend aan die grond wat gewaardeer moes word;
 is ek van oordeel dat die verhoorhof deur by vasstelling
 van die vergoedingsbedrag besonderhede van gemelde twee
 transaksies heeltemal buite rekening te laat fouteer het.

In die reël moet die vergelykbaarheid van
 pryse wat as gevolg van onteiening van vergelykbare
 eiendomme betaal is met n mate van omsigtigheid benader
 word omdat by sodanige gevalle twyfel mag ontstaan of die
 "koper" n "vrywillige" koper was. Uiteraard bestaan daar
 n gevaar dat byhaling van sulke transaksies tot nadeel van
 n onteierende eiser kan strek. n Onteienaar egter kan hom
 nouliks bekla as sodanige pryse as uitgangspunt geneem word ;
 en onthou sal word dat die Nel-eiendom en die de Winnaar-
 eiendom albei deur die respondent onteien is. In Estate
Marks v. Pretoria City Council, 1969(3) S.A. 227 (A)
 verklaar appèlregter (later hoofregter) OGILVIE-THOMPSON
 op bl. 254 B/H :

/"Ordinarily

"Ordinarily speaking, an expropriation price hardly fits the concept prescribed by the Act, of a sale 'in the open market by a willing seller to a willing buyer'. As Cripps, op.cit para. 4-193 remarks :

'The sales must also be sales on a free market, and sales by agreement to an acquiring authority having compulsory powers are not reliable evidence of value in the open market since they would not, generally, satisfy the assumption of a willing seller derived from the statutory requirement of market value'

Nevertheless, contemporaneous expropriation prices for property in the vicinity may be relevant and afford some guidance (see Jackson's case, supra at pp. 424-425), although it is important to bear in mind that, in the words of FAGAN, J.A., at p. 425 of that case,

'it is a far cry from that proposition to one which makes those prices the complete test'.

.....

Moreover, inasmuch as it is the expropriated owner who normally protests that an expropriation price accepted by another affords no criterion of a market price as arrived at between the notional willing seller and willing buyer, I am of the opinion that, in the present case, respondent can hardly complain at the expropriation price of Cannons (erf4/334) being used as a starting-point.....
....."

B. Die tersaaklikheid van die S.A.S./Olemré onteienings
(Junie 1972-Februarie 1973) :

Die miskenning van hierdie transaksies by oorweging van 'n gepaste vergoedingsbedrag spruit voort uit die hof a quo se aanvaarding van sekere gedeeltes van die getuienis van Arnodli en Griffiths in verband met die pryse van sogenaamde "plotte" in die onmiddellike omgewing van Ermelo - 'n aanvaarding wat in die lig van die indringende vrae wat die geleerde regter self aan hierdie getuies gestel het, en die onbevredigende antwoorde daarop, ietwat bevreemdend tref. Die onderskeiding wat genoemde getuies tussen "plotpryse" en "plaaspryse" wou tref was myns insiens arbitrêr en onooruigend. Hul beroep op "gangbare plotpryse" om in die geval van S.A.S./Olemré transaksies (die Nel- en de Winnaar transaksie, insgelyks) die hoë vergoedingsbedrae daarby betrokke te regverdig deug eenvoudig nie. Ek stem saam met die betoog van die appellant se advokaat dat die verhoorhof se aanvaarding van gemelde getuienis onkrities en aanvegbaar is.

C. Die verhoorhof se uitgangspunt in verband met die vergelykbaarheid al dan nie van die Liefgekozen-transaksie :

Waardebepaling na aanleiding van vergelykbare transaksies geskied aan die hand van pryse van gelyksoortige grond in dieselfde omgewing as dié van die onteiene grond binne 'n tersaaklike tydvak verkry. In sy uitspraak stel die geleerde regter onomwonde as standpunt dat omdat Liefgekozen geen potensiaal ten opsigte van dorpsstigting vir nywerheidsdoeleindes gehad het nie, die Liefgekozen-transaksie nie as vergelykbare transaksie kan dien nie. Die onderskeiding wat aldus getref word sou myns insiens logies houdbaar wees slegs indien dit vasstaan dat 'n dergelyke potensiaal inderdaad aan die onteiene grond kleef. Aangesien die verhoorhof geen dusdanige bevindinge omtrent die onteiene grond gemaak het nie was die benadering van die hof a quo in hierdie opsig nie konsekwent nie.

/By

By oorweging van Liefgekozen se moontlike vergelykbaarheid steun die hof a quo verder op die feit dat hoewel die koper skynbaar gedink het dat Liefgekozen n ontwikkelingspotensiaal het, dit uit die aangevoerde getuienis nie blyk welke potensiaal die koper in gedagte gehad het nie. Ofskoon n hof in hierdie verband wel te make het met die subjektiewe oorwegings wat by sluiting van die betrokke transaksies by die verkoper en die koper n rol gespeel het, raak die hele kwessie van beweegredes by kontraksluiting, so meen ek, eerder die bewyskrag van die transaksie waarop n onteigende eiser vergelykenderwys hom wil beroep as die vraag of die betrokke transaksie prima facie as vergelykbare transaksie in aanmerking geneem moet word. Laasgenoemde ondersoek word na my mening in die eerste instansie aan die hand van objektiewe maatstawwe, en besonderlik die fisiese en uiterlik waarneembare attribute van die eiendom self bepaal. In Jacobs v. Minister of Agriculture, 1972(4) S.A. 608 (W), is namens die verweerder

/aangevoer

aangevoer dat die hof twee beweerde vergelykbare transaksies buite rekening moet laat daar geen getuienis omtrent die motivering van die verkopers en kopers by aangaan van gemelde transaksies aangevoer is nie. Hierdie betoog word deur die hof verwerp, en op bl. 614H/615C word die volgende riglyne deur regter COLMAN aangestip -

"The argument was that in the absence of more evidence the Court, not knowing what had motivated the buyers and the sellers, could not draw reliable inferences from the prices realised.

That argument was, to my mind, unsound. Counsel were unable to refer me to any authority on the point, but were unable to criticise my belief (based on a fair amount of experience in cases involving the valuation of land) that it has not been considered necessary for a litigant who seeks to rely on a sale of more or less comparable property to call the parties to that transaction, so that their motives may be investigated. If that were necessary, cases of this kind would be even longer and more complicated and expensive than they already are.

The proper approach, in my judgment, is this : When a sale of comparable property has been proved, the Court should, in the absence of any evidence or indication to the

/contrary

contrary, assume that it was a bona fide transaction, concluded between reasonably intelligent and well informed people who were not acting under any abnormal pressure, or subject to any delusions or misapprehensions about the property which was being bought and sold. If there were any abnormal features of the transaction, it is for the party who wishes the Court to disregard the price reflected therein to prove those features."

n Bruikbare en billike benadering is myns insiens ook dié aangedui deur Gildenhuys, Onteieningsreg, op bl. 277 :

"Dit word aan die hand gedoen dat die party wat die transaksie aanbied, feite moet voordra wat sal aantoon dat dit vergelykbaar van aard is en dat dit nie te ver in tyd en afstand van die onteieningstransaksie verder is nie. Wanneer dit gedoen is, sal die hof (behoudens bewys tot die teendeel) aanvaar dat dit n bona fide transaksie op die ope mark was. Dit staan die teenparty dan vry om die transaksie aan te val."

Na my mening het die appellant in die onderhawige geval genoegsame bewysmateriaal voor die verhoorhof geplaas om n afleiding dat Liefgekozen prima facie n vergelykbare transaksie is, te regverdig. Liefgekozen, wat baie naby aan

/die

die onteierende grond geleë is, is maar ses weke voor die onteieningsdatum verkoop. Nòg Liefgekozen nòg die onteierende grond kon vir landboudoeleindes as 'n ekonomiese eenheid beskou word. Les bes was daar die getuienis van twee deskundige getuies, een van wie (McIntosh) oor 'n deeglike kennis van Ermelo beskik, wat Liefgekozen as vergelykbare transaksie aanwys. In hierdie omstandighede, so kom dit my voor, het die verhoorhof gefouteer by sy bevinding dat by vasstelling van die vergoedingsbedrag Liefgekozen hoegenaamd nie as vergelykbare transaksie in aanmerking geneem mag word nie. Die besondere gewig wat aan die Liefgekozen-transaksie geheg moet word is egter 'n ander saak, waarby aanstons gekom sal word.

- D. Die verhoorhof se veronderstelling dat die denkbeeldige koper van die onteierende grond nie 'n spekulant sou wees nie maar iemand wat met die oogmerk om daarop te boer die grond sal aankoop :

Die appellant se advokaat het betoog dat die hof a quo die vernaamste attribute van die onteierende

grond (en meer bepaald sy liggingspotensiaal) nie na behore ondersoek het nie; en dat by vasstelling van n vergoedingsbedrag die geleerde regter nie tot n volle en behoorlike kwantifisering daarvan oorgegaan het nie.

Daar is ter oorweging gegee dat op datum van onteiening iemand op soek na plaasgrond naby Ermelo juis vanweë die onteierende grond se vernaamste attribute daarvan sou weggeskram het. Ek meen dat die appellant se advokaat hier gelyk het. Ek stem saam met sy betoog dat die hof a quo se postulaat dat plaasgrond hier ter sprake is op n foutiewe oorvereenvoudiging van die feite dui. Die koper wat bedink moet word is n ingeligte koper en in die eerste plek tref as ietwat wanstaltig die denkbeeld deur die verhoorhof voorgetower, van n aspirantkoper wat daadwerklik wil boer op grond wat nie n ekonomiese landbou-eenheid is nie.— Eweso-duit n oorsigtelike blik op die getuienis in sy geheel myns insiens op die duidelike gevolgtrekking

/dat

dat vir eiendomme in die onmiddellike omgewing van die onteierende grond op datum van onteiening gewone plaaspryse lank nie meer gegeld het nie. Heeltemal afgesien van die omstrede Liefgekozen-transaksie word laasgenoemde stelling na my mening onmiskenbaar bewys deur die getuienis omtrent die S.A.S./Olemré transaksies en die Nel- en de Winnaar-transaksies.

Voorts is betoog dat by beoordeling van die onteierende grond se attribute die hof a quo versuim het om op elke eienskap wat die waarde daarvan kan beïnvloed behoorlik ag te slaan; en dat die verhoorhof veral sekere spekulatiewe moontlikhede wat die quantum van vergoeding raak uit die oog verloor het. Oorweging hiervan, so lui die betoog, sluit tot sekere mate in -

"die moontlikheid dat die potensialiteite miskien eers na jare, miskien nooit ten volle, verwesenlik sal word nie."

(per DE BEER, Wn. R.P. - soos hy toentertyd was - in Krause v. S.A. Railways & Harbours, 1948 (4) S.A. 554 (O), op bl. 560.)

In hierdie verband het die appellant se advokaat veral die klem laat val op die verhoorhof se versuim om by sy toekenning toe te laat vir die inherente waardeverhogingspotensialiteit (soos met Arnoldi en Griffiths in kruisondervraging uitgepluis) as gevolg van die onteierende grond se strategiese ligging. Na my oordeel is die hof a quo se toekenning eweneens op grond van voormelde besware aanvegbaar. Volgens sowel Arnoldi as Griffiths moet by waardasie van die onteierende grond die grootskeepse spoorwegontwikkeling suid van Ermelo eenvoudig buite rekening gelaat word. Hierdie beskouing van die saak (wat skynbaar by die verhoorhof inslag gevind het) hou myns insiens n verwronge beeld van die hele situasie voor. Dit straal helder uit die getuienis dat die dorp Ermelo, wat destyds reeds op die gebied van die eiendomsmark sterk stygende pryse beleef het, met genoemde spoorwegontwikkeling, tot n nuwe ekonomiese tydvak toegetree het. Die slotsom is derhalwe ^{dat} deur die onteierende grond

/aan

aan gewone plaasgrond gelyk te stel die verhoorhof hierdie realiteit nie behoorlik aangepas het nie.

Op grond van die voorgaande moet tot die gevolgtrekking geraak word dat by sy waardasie van die onteiene grond die hof a quo uit die oog verloor het sekere oorwegings wat die denkbeeldige verkoper sal beweeg om sy prys daarvoor te bepaal; en wat die denkbeeldige koper sal beïnvloed by sy besluit of hy teen daardie prys sal koop. Dit het tot gevolg dat hierdie hof regtens verplig is om met betrekking tot die verhoorhof se vasstelling van die vergoedingsbedrag in te gryp. Hier dien opmerk te word dat die advokate dit eens was dat in daardie geval hierdie hof met inagneming van die aangevoerde getuigenis na die beste van sy vermoë die vergoedingsbedrag self moet bepaal; en dat n terugverwysing na die verhoorhof nie verlang word nie.

Alvorens daar verder op die vergoedingsbedrag ingegaan word is dit nodig om die geldigheid van

die volgende betoog waarop mr. van Dijkhorst gesteun het te oorweeg. Dit is oorbekend dat die bestemming van onteiene eiendom volgens die beplanning of oogmerk van die onteienaar by waardasie nie ter sake is nie en buite rekening gelaat moet word. Ingevolge art. 8 (4)(f) van Wet 55 van 1965 mag enige verhoging in waarde van die onteiene eiendom, vóór of ná die datum van onteiening, wat deur die doel waarvoor of in verband waarmee die eiendom onteien of gebruik gaan word, of wat die gevolg is van enige werk of handeling wat die Staat in verband met sodanige doel uitvoer of verrig, by vasstelling van die vergoedingsbedrag nie in aanmerking geneem word nie.

Die respondent se advokaat het aangevoer dat indien die onteiene grond se waarde inderdaad enigsins verhoog is, die handeling van die respondent (bv. deur die verkryging van toestemming van die Departement van Beplanning of

die

deur die respondent se besluit dat daar op grond n dorps= gebied gestig gaan word) wesenlik tot sodanige waardever=

hoging bygedra het; en dat by berekening van die vergoed=
ingsbedrag gemelde verhoging nie in aanmerking geneem mag
word nie. Na my mening hou die betoog geen steek nie.

In die onderhawige geval was dit die spoorwegontwikkeling,
en nie sosseer die handelinge van die respondent, wat aan
die ontwikkeling suid van Ermelo momentum verleen het. Dat
dit so is blyk duidelik uit die getuienis in geheel genome,
maar veral uit die verduideliking van die respondent se
getuie Greyling, toe hy uitgevra is na die respondent se
besluit om n swaarnywerheidsgebied van 100 hektaar uit te lê.
Ek haal aan uit Greyling se kruisondervraging -

"Was dit n redelike voorneme gewees ? Soos
die grond daar gelê het ? ---- Dit was n
redelike voorneme want aangesien die Raad
via die spoorweë eintlik gedwing was om in
daardie rigting die volgende nywerheids=
gebied te kan uitlê."

Vir sover die handelinge van die respondent wel enige

beduidende rol in die waardeverhoging van die onteiene

/grond

grond mag gespeel het, meen ek egter dat die spoorweg=
 ontwikkeling en die handeling van die respondent in n in=
 tieme wisselwerking onoplosbaar met mekaar verbind is; dat
 enige poging om die respondent se handeling as kousale
 faktor te isoleer of afsonderlik te meet kunsmatig sou
 wees; en bygevolg dat die respondent se beroep op die
 bepaling van art. 8 (4)(f) in hierdie verband onaanvaarbaar
 is. Hoe verweef die respondent se handeling met die uit=
 breiding van die S.A.S. was word deur die volgende antwoorde
 van Balme in kruisondervraging onderstreep -

"You say that all those values were influenced by what the Council itself did ? ---- Naturally, as I said before, you get this tremendous development by the railways and then in between the development and the town, you get the Council inquiring about industrial land and then it is perfectly natural, it is human nature for buyers to say this is something good, let us get in.

Can you, Mr Balme, in any way determine to what extent the values were enhanced by the steps taken by the Municipality ? ---- Well I cannot give you any mathematical figure if that is what you want.

You say that it is impossible to determine? ---- Quite impossible."

Ten slotte keer ek na die bewyskrag van die Liefgekozen-transaksie terug. Vanselfsprekend kan, afhangende van die feite, n enkele verkoping onvoldoende wees om n betroubare aanduiding van markwaarde te gee. Maar, soos in die saak van Jacobs v. Minister of Agriculture, (supra), daarop gewys word, moet elke relevante transaksie nietemin in aanmerking geneem word. Op bl. 615 C/D laat regter COLMAN hom as volg uit :

"I do not intend to suggest that in the absence of evidence of abnormal circumstances, the Court must, or should, accept the price realised for a property as an incontrovertible indication of its true value. Valuation, as I have indicated, is far from being an exact science, and any single datum, standing alone, can be misleading. But every relevant transaction, not shown to have been abnormal, must be given due weight as a pointer to value. And when the price in a particular sale seems to be consistent with the prices paid in others, its probabtive effect is thereby strengthened."

In die onderhawige geval word die saak enigermate vertroebel deur die feit dat die koper van Liefgekozen skynbaar van tyd tot tyd botsende verklarings omtrent die oogmerk waarmee hy

/gekooop

gekoop het aan verskillende mense gemaak het. Tog dui die oorwig van waarskynlikhede op die gevolgtrekking dat hy Liefgekozen op spekulاسie gekoop het. Ofskoon die verhoorhof na my oordeel gefouteer het om Liefgekozen as vergelykbare transaksie totaal te verwerp, moet voor oë gehou word dat die onteierende grond en Liefgekozen in wesenlike opsigte ook van mekaar verskil. Liefgekozen se area is maar net 38% van die onteierende grond se grootte. Liefgekozen is tot n hoofpad aangrensend, die onteierende grond nie. Liefgekozen was reeds in 1971 aan drie kante deur die munisipale gebied begrens; en daar was die moontlikheid dat dit mettertyd as dorpsgebied ontwikkel kon word. Liefgekozen grens aan die grond wat behoort aan Olemré (Edms.) Beperk, waarby die aandeelhouers in Liefgekozen Estates (Edms.) Beperk belang het. Alles in ag genome, so kom dit my voor, dien die Liefgekozen-transaksie ter verstewiging van die gevolgtrekking, reeds voorheen aangedui, dat op datum van onteiening plaaspryse nie meer vir eiendomme

/in die

in die onmiddellike omgewing van die onteiene grond gegeld
het nie. Daarenteen is ek van oordeel dat, hoewel verge-
lykbaar, die Liefgekozen-transaksie, op sigself geneem,
nie van oorheersende belang is nie.

By instelling van sy aksie teen die respondent
het die appellant hom ten doel gestel om te bewys dat die
onteiende grond oor 'n besondere dorpsontwikkelingspoten-
siaal beskik. En hierop was die getuienis namens die
appellant aangevoer dan ook hoofsaaklik gemik. In die
betoog-stadium van die verhoor was die appellant egter
verplig om toe te gee dat binne die afsienbare toekoms dit
nóg vir 'n privaatondernemer nóg vir die respondent as
plaaslike owerheid lonend sou wees om 'n nywerheidsgebied
op die onteiene grond aan te lê. Prakties beskou is al
wat van die appellant se kontensies werklik oorbly sy aan-
spraak op 'n waardeverhogingspotensiaal weens ligging, wat
beoordeel moet word teen die agtergrond van die destyds

florerende eiendomsmark, gekenmerk deur sterk stygende pryse wat verkopers begunstig het.

Na my mening het die appellant by die verhoor wel daarin geslaag om op n oorwig van waarskynlikhede te bewys dat die denkbeeldige koper van die onteiene grond n spekulant en nie n boer sou wees nie. Die moeilike vraag is egter om te besluit wat n ingeligte spekulant, na onderhandelinge op gelyke voet met n ingeligte verkoper, vir die onteiene grond sou betaal het. Hieromtrent is die aangevoerde getuienis karig en onbevredigend. Soos die getuienis tans staan is daar verskeie fasette wat nadere toeligting verdien. Hierdie toedrag van sake bring mee dat by vasstelling van n vergoedingsbedrag hierdie hof moontlik n mindere bedrag sal toeken as wat die appellant werklik toekom. Dit sou egter n ongelukkige nasleep wees van die ondeurdagte wyse waarop die appellant sy saak in die hof a quo voorgedra het; en die appellant het net homself daarvoor te blameer.

Na oorweging van die beskikbare getuienis, en met inagneming van die probleem hierbo aangedui, meen ek, na die beste van my vermoë, dat die markwaarde van die onteiene grond op datum van onteiening op die grondslag van R300 per hektaar (of te wel op 'n bedrag van R36 600 afgerond) vasgestel moet word. Bygevolg moet die appèl slaag en is die appellant verder op koste van die appèl geregtig. Daarbenewens is dit nodig dat die kostebevel wat die hof a quo ten opsigte van die verhoor gemaak het gewysig word. Die vergoeding wat deur die verhoorhof toegeken moes gewees het (R36 600) is minder as die bedrag (R695 400) laas deur die appellant (eiser) geëis, maar meer as die bedrag (R20 008) laas deur die respondent (verweerder) aangebied. Ingevolge art. 10(2)(c) van die Onteieningswet, 55 van 1965, word die breuk van die appellant se verhoorkoste wat teen die respondent toegeken moes gewees het as volg bereken :-

bedrag wat toegeken moes gewees het ...	R 36 600
bedrag laas aangebied	<u>20 008</u>
verskil	16 592

bedrag laas geëis	R695 400
bedrag laas aangebied	<u>20 008</u>
verskil	675 392

$$\underline{\text{BREUK}} : \frac{16592}{675392} = 2,45664\%$$

Die volgende bevel word uitgereik :

(1) Die appèl slaag met koste, insluitende die koste van twee advokate ten opsigte van die verskyning voor hierdie hof.

(2) Die bevel van die hof a quo word tersyde gestel en deur die volgende bevel vervang :

(a) Die verweerder word gelas om aan die eiser vergoeding ten bedrae van R36 600 te betaal.

/ (b)

(b) Ingevolge art. 10 (2)(c) van die Onteieningswet,

55 van 1965, word die verweerder gelas om

$\frac{16592}{675392}$ (d.w.s. 2,45664%) van die eiser se koste
te betaal.

(3) Die bevel wat die verhoorhof gemaak het rakende

die kwalifiseringsgelde van die getuies Balme en

McIntosh, asook die gelde van twee advokate by die

verhoor, bly staan.

G.G. Hoexter
G.G. HOEXTER, Wn. AR.

RABIE, AR.)

MULLER, AR.)

STEM SAAM

MILLER, AR.)

DIEMONT, AR.)