Bib 90/92

LL

Saak No 533/1990

IN DIE HOOGGEREGSHOF VAN SUID-AFRIKA

APPèLAFDELING

In die saak tussen:

BENEDE SAND BOERDERY (EDMS) BEPERK — Appellant

teen

MUNISIPALITEIT VAN VIRGINIA — Respondent

CORAM: BOTHA, E M GROSSKOPF *et* VAN DEN HEEVER ARR

VERHOORDATUM: 21 MEI 1992

LEWERINGSDATUM: 27 MEI 1992

UITSPRAAK

BOTHA AR:

Die appellant is die eienaar van 'n plaas in die omgewing van Virginia. Die respondent het kragtens die bepalings van die Onteieningswet 63 van 1975 'n serwituut oor die appellant se grond verkry, wat in die kennisgewing van onteiening soos volg omskryf word:

> "Serwituut vir riolerings- en verwante munisipale doeleindes ten opsigte van die lê van 'n riool-pyplyn en 'n pyplyn waardeur gesuiwerde rioolwater gelei sal word, asook die oprigting van 'n pypbrug, ongeveer 12 meter breed oor Onderverdeling 3 van die plaas Glen Ross Nr 734, soos aangedui op die aangehegte sketsplan...."

Die partye kon nie ooreenkom op die bedrag van die vergoeding wat deur die respondent aan die appellant betaalbaar is uit hoofde van die onteiening nie. Gevolglik het die appellant in die Oranje-Vrystaatse Provinsiale Afdeling 'n aksie teen die respondent ingestel vir die vasstelling deur die hof van die bedrag van die vergoeding wat aan die appellant toekom. Met die aanvang van die verhoor is daar

'n inspeksie in loco gehou, en daarna is daar aan die verhoorregter 'n ooreenkoms tussen die partye voorgelê, wat soos volg lui:

"1.

Die partye het ooreengekom dat:

1.1 Indien die waardevermindering van Eiser se eiendom voortspruitend uit die bestaan van die rioolsuiweringswerke op 'n aangrensende eiendom (wat nie aan Eiser behoort nie) sowel as die bestaan van die rioolpyp serwituut wat oor Eiser se eiendom onteien is, in ag geneem word, die bedrag van Eiser se skade R150 000,00 is;

1.2 Indien die waardevermindering bepaal word alleenlik met inagneming van die bestaan van die rioolpyp serwituut oor Eiser se eiendom, die bedrag van Eiser se skade R48 000,00 is.

2.

Voortspruitende uit die gemelde ooreenkoms, het die partye ooreengekom om alleenlik 'n regsvraag aan die Agbare Hof voor te lê vir beslissing welke beslissing dan ook 'n beslissing van die meriete van die saak sal

wees.

3.

> Die regsvraag wat voortspruit uit die voormelde ooreengekome feite, is die vraag:
>
> Is die waardevermindering van Eiser se eiendom voortspruitend uit die bestaan van die rioolsuiweringswerke op die aangrensende eiendom wat nie aan Eiser behoort nie, werklike geldelike verlies of ongerief wat deur die onteiening veroorsaak is?
>
> Indien die antwoord positief is, moet die Eiser slaag met die bedrag van R150 000,00 en indien die antwoord negatief is, moet die skade vasgestel word op die bedrag van R48 000,00."

'n Bundel foto's is ook aan die hof a quo voorgelê, waaruit onder meer blyk dat die pyplyne en die brug wat ná die onteiening op die appellant se grond opgerig is, gekoppel is aan die rioolsuiweringswerke wat bestaan op grond wat geleë is net langsaan die appellant se grond. Geen getuienis is gelei nie. Die hof a quo het die gestelde vraag teen die appellant en ten gunste van die respondent beslis, en

gevolglik die vergoeding vasgestel op die bedrag van R48 000,00. (Die kostebevel van die hof a quo is nie ter sake nie en kan buite beskouing gelaat word.) Teen hierdie vasstelling kom die appellant in hoër beroep, met die verlof van die hof a quo.

Die appellant se eis om vergoeding word beheers deur die bepalings van artikels 12(1)(b) en 12(5)(e) van die Onteieningswet. Volgens eersgenoemde is die appellant geregtig op

> "'n bedrag om werklike geldelike verlies of ongerief wat deur die onteiening of die neem van die reg veroorsaak word, te vergoed",

en volgens laasgenoemde moet "indirekte skade" buite rekening gelaat word.

Die betoog namens die appellant is dat die verkryging en die gebruikmaking deur die respondent van die serwituut oor die appellant se grond onontbeerlik was en is vir die aanleg en die bedryf van

die rioolsuiweringswerke op die aangrensende grond; dat die serwituut en die rioolsuiweringswerke dus direk en onafskeidelik aan mekaar gekoppel is; en dat die waardevermindering van die appellant se grond wat voortspruit uit die bestaan van die rioolsuiweringswerke gevolglik (so lui die betoog) veroorsaak is deur die onteiening wat die serwituut tot stand gebring het.

Die betoog is ongegrond. Daar is geen getuienis dat die rioolsuiweringswerke nie bedryf kan word sonder die bestaan en die gebruikmaking van die pyplyne oor die appellant se grond nie. Maar selfs al sou 'n mens veronderstel dat dit die geval is, stuit die betoog nog voor 'n onoorkomelike probleem. Die betoog kom eintlik hierop neer: die rioolwerke veroorsaak die verlies; die pyplyne is nodig vir die rioolwerke; ergo, die pyplyne veroorsaak die verlies. Die gevolgtrekking is 'n non sequitur, behalwe

in soverre "veroorsaak" sinspeel op 'n blote causa sine qua non van die verlies. 'n Oorsaak slegs in daardie sin is egter nie voldoende vir 'n aanspraak op vergoeding ingevolge die bepalings van die Wet waarna ek hierbo verwys het nie. Met verwysing na artikels 8(1)(a)(ii) en 8(4)(e) van die vroeëre Onteieningswet (No 55 van 1965), wat ooreenstem met artikels 12(1)(a)(ii) en 12(5)(e) van die huidige Wet, is daar beslis in Pienaar v Minister van Landbou 1972 (1) SA 14 (A) op 25B:

> "Dit is nie voldoende dat die onteiening slegs 'n causa sine qua non van die beweerde geldelike verlies is nie. (Vgl Estate Marks v Pretoria City Council 1969 (3) SA 227 (AD) op bl 245). Dit moet duidelik wees dat daar 'n direkte kousale verband tussen die onteiening en die beweerde geldelike verlies is."

Hierdie benadering is ook van toepassing op artikels 12(1)(a)(ii) en 12(5)(e) van die huidige Wet (sien Davis and Another v Pietermaritzburg City Council

1989 (3) SA 765 (A) op 771 D-E), en daar kan na my mening geen twyfel wees nie dat dit eweneens van toepassing is op 'n geval soos die huidige, wat beheers word deur artikel 12(1)(b) in plaas van artikel 12(1)(a)(ii). Die bewoording van die twee subartikels is dieselfde, behalwe vir die toevoeging in eersgenoemde van die woorde "en ongerief" wat nie in laasgenoemde voorkom nie. Daardie verskil kan aan die aard van die oorsaaklikheidsvereiste egter geen afrbreuk doen nie.

Die appellant se advokaat het hom beroep op Gildenhuys Onteieningsreg op 265 en die bespreking daar van die ongerapporteerde beslissing in die saak Van der Vyver v Minister van Waterwese. In daardie saak het dit egter gegaan om die benadelende uitwerking van die onteienaar se gebruik van 'n onteiende gedeelte van die eiser se grond op die oorblywende gedeelte van sy grond, en die skrywer se kommentaar

op 265 tot bo-aan 266 is beperk tot so 'n feitelike posisie. Dit is nie die posisie in die huidige geval nie. Op sy beste vir die appellant kan 'n mens veronderstel dat die respondent die grond waarop die rioolsuiweringswerke aangelê is deur onteiening van die eienaar daarvan verkry het op dieselfde tyd as wat die serwituut op die appellant se grond deur onteiening verkry is, as deel van een skema vir die konstruksie van 'n rioolstelsel. Selfs so 'n veronderstelling kan die appellant nie baat nie. Ten opsigte van so 'n situasie is die standpunt wat Gildenhuys verderaan op 266 huldig direk in stryd met die betoog namens die appellant, soos veral treffend blyk uit die aanhaling in voetnota 64 uit die beslissing in die Engelse saak Horton v Colwyn Bay and Colwyn Urban District Council [1908] 1 KB 327. Die feite in daardie saak toon 'n baie merkwaardige gelykenis met dié in die onderhawige geval. Die

beredenering vervat in die uitspraak van BUCKLEY LJ op 342-3 is bykans presies toepaslik op die betoog namens die appellant in hierdie saak, en is vernietigend daarvan.

Die verkryging deur onteiening van die serwituut op die appellant se grond kan hoogstens 'n causa sine qua non wees van die waardevermindering van die appellant se grond voortspruitend uit die bestaan van die rioolsuiweringswerke op die aangrensende grond. Daar is geen direkte kousale verband tussen die twee nie. Gevolglik is die geldelike verlies of ongerief van die appellant in daardie verband nie veroorsaak deur die onteiening nie, soos vereis word kragtens artikels 12(1)(b) en 12(5)(e) van die Onteieningswet. Die resultaat waartoe die hof a quo gekom het, is korrek.

Die appèl word van die hand gewys, met koste.

A S BOTHA AR

E M GROSSKOPF AR

STEM SAAM

VAN DEN HEEVER AR