



**IN DIE HOOGGEREGSHOF VAN SUID-AFRIKA
(WES-KAAPSE AFDELING, KAAPSTAD)**

Saak No: A520/2014

In die saak tussen:

HANNES JACOBS N.O.

Eerste Appellant

HANNES JACOBS

Tweede Appellant

DIE BESTUURDER: ROYAL MUSHROOMS

Derde Appellant

en

BREED VALLEI MUNISIPALITEIT

Respondent

UITSPRAAK GELEWER 24 JUNIE 2016

RILEY, WnR

[1] In die onderhawige saak is dit gemeensaak dat die appellante, met sampioene boer op die plaas, Modderdrift, en dat dit 'n primêre landbou aktiwiteit op die plaas is. Die plaas, Modderdrift, is gesoneer as "Landbousone 1" / "Agricultural Zone 1" en is geleë in die geografiese gebied van die respondent (die Breede Vallei Munisipaliteit). Dit is nie in geskil dat appellante aanvanklik, die substraat of groeimedium, wat vir die verbouing van die sampioene gebruik word, vanaf 'n verskaffer in Gauteng aangekoop het nie. Op 'n later stadium het appellante egter self die substraat of groeimedium op die plaas begin vervaardig.

[2] Volgens die aanvaarde getuienis is daar effektiewelik drie afsonderlik fases en / of bedrywighede waarby die appellante betrokke is met die boer van sampioene naamlik:

- Fase 1: Die maak van die substraat of groeimedium;
- Fase 2: Die groei van die sampioene in die substraat; en
- Fase 3: Die verpakking van die sampioene.

[3] Verskillende dele van die plaas is gebruik vir die verskillende fases. Dit blyk verder nie in geskil te wees dat tydens die maak van die substraat of groeimedium die appellant gebruik gemaak het van landbou afval, kaf en hoendermis. Omdat die groeimengsel in die maak van die groeimedium omgedop en nat gemaak word, ten einde verrotting te bevorder, het dit 'n stank veroorsaak. Die aanvaarde getuienis is dat appellante die sampioen boerdery oor die algemeen goed bedryf het, en dat alhoewel daar klagtes by respondent gemaak is oor die reuke wat afkomstig was van die maak van die substraat of groeimedium, appellante altyd behulpsaam was en het hulle goed met respondent saamgewerk om wat ook al probleme wat ontstaan het oor die reuk, uit die weg te ruim.

[4] In en gedurende Julie 2012, het respondent egter 'n aansoek om 'n dringende interdik teen appellante in die Landdroshof te Worcester gebring om die appellante te verbied om die plaas, Modderdrift, in stryd met die sonering van die plaas aan te wend vir die produsering en of vervaardiging van kompos en om die plaas vir enige ander doel te gebruik behalwe waarvoor dit gesoneer is.

[5] Op 9 September 2014 bevind die hof a *quo* dat respondent se aansoek suksesvol was en beveel die hof dat appellante verbied word '*om die plaas, Modderdrift aan te wend vir die produsering van kompos*'.

[6] Op 11 September 2014 het appellante appèl aangeteken teen die uitspraak van die hof a *quo* en op 16 Oktober 2014 is die hof a *quo* se redes ingevolge Reël 51(1) beskikbaar gemaak.

[7] Soos later uit die uitspraak sal blyk is dit duidelik uit die addisionele redes van die verhoorlanddros dat appellante wel met die kweek van sampioene kon voortgaan maar dat die kompos en of substraat waarin die sampioene gekweek word, nie op die plaas vervaardig kon word nie.

[8] Dit is verder nie in geskil dat alhoewel appellante appèl teen die uitspraak aangeteken het, hulle andersyds ook aansoek gedoen het vir die hersonering van die plaas na Landbousone II, wat die vervaardiging van die substraat en of kompos op die plaas, sou insluit. Die respondent het op sy beurt suksesvol in terme van Artikel 78 van die Landdroshofwet aansoek gebring vir die inwerkingstelling van die landdros se bevel, hangende die appèl. Appellante het egter die bevel van die landdros op hersiening geneem.

DIE IN LIMINE PUNT

[9] In paragraaf 6 van respondent se betoogshoofde verwys respondent na die hersieningsaansoek wat onder saak nommer 9345/2015 gebring is, en dui respondent

aan dat die aansoek wat tans voor hierdie agbare hof dien saam met die hoofde van betoog geliaseer word en dat die relevante feite wat die hersonerings aansoek betref daaruit blyk. In respondent se hoofde van betoog aanvaar respondent egter dat die appèl alleenlik op die appèl rekord beslis moet word en dat die partye nie die appèl rekord kan aanvul met nuwe getuienis nie.

[10] Daar is geen aansoek gebring dat die hersieningsrekord as deel van die appèl rekord ontvang word nie en of dat verdere getuienis aangaande die hersonerings aansoek voor die hof geplaas word nie. Daar is voor ons namens respondent aangevoer dat die relevansie van die rekord van die hersieningsaansoek bloot daar is, om op appèl, die hof se aandag daarop te vestig dat omdat appellante die hersonerings aansoek geloods het, dat hulle daardeur afstand gedoen het van hul reg om met die appèl voort te gaan. In die verband het Mnr Stelzner namens respondent na verskeie sake verwys ter ondersteuning van die punt. Sien in die verband **National Union of Metalworkers of South Africa & Others v Fast Freeze** (1992) 13 ILJ 963 (LAC); **Nkata v FirstRand Bank Ltd & Others** 2014 (2) SA 412 (WCC) para [30]; **Borstlap v Spangenberg en Andere** 1974 (3) SA 695 (A) te 704 F – G.

[11] In *Borstlap v Spangenberg & Andere* (*supra*) 704 F – H het Corbett WN. AR, soos hy toe was, as volg bevind oor die beginsels wat van toepassing is by die beregting van die vraag of daar by 'n uitspraak berus is:

“Dit is herhaaldelik deur ons howe beklemtoon dat duidelike bewys van ‘n beweerde afstanddoening van regte geverg word, veral waar op ‘n stilswyende afstanddoening staat gemaak word. Dit moet duidelik blyk dat die betrokke

*persoon opgetree het met behoorlike kennis van sy regte en dat sy optrede teenstrydig is met die voortbestaan van sodanige regte of met die bedoeling om hulle af te dwing. Soos Hoofregter Innes die vereistes in **Laws v Rutherford**, 1924 AD 261 op bl. 263, gestel het –*

‘The onus is strictly on the appellant. He must show that the respondent, with full knowledge of her right, decided to abandon it, whether expressly or by conduct plainly inconsistent with an intention to enforce it ...’”

[12] In die onderhawige saak is die bewyslas, om die berusting by die hof a *quo* se uitspraak, of om afstanddoening van die reg op appèl te bewys, op die respondent.

[13] Op die aanvaarde feite is dit gemeensaak dat appellante kort na die uitspraak van die hof a *quo*, hulle reg tot appèl uitgeoefen het op appèl teen die uitspraak van die hof a *quo*. Appellante het ook al die nodige stappe geneem om die appèl voort te sit en het dit op behoorlike en tydige wyse gedoen. Alles dui daarop dat appellante nie afstand gedoen het van die reg om te appelleer nie.

[14] Daar is in elk geval geen basis om af te wyk van die geykte regsbeginnsel dat ‘n Hof van Appèl baie traag sal wees om getuienis aan te hoor en om toe te laat wat nie deel van die appèl rekord is nie. Gevolglik is ek van mening dat die rekord van die hersieningsaansoek (wat dan getuienis vir die hersonerings aansoek sou insluit), nie relevant is tot die beoordeling van die appèl nie en gevolglik sal die appèl alleenlik op die appèl rekord beslis word. Sien **Shein v Excess Insurance Company Ltd** 1912 AD 418 op bl. 428.

[15] Dit is nodig om te meld dat alhoewel Mnr Stelzner, wie namens die respondent verskyn het, in sy betoogshoofde verwys na die punt oor die verbeuring van die reg om met die appèl voort te gaan, het hy nie met enige oortuiging in sy betoë voor ons op die punt staat gemaak nie. In die geheel is ek nie oortuig dat die feit dat appellante die hersonerings aansoek geloods het, neerkom op 'n handeling wat onteensegtelik en onversoenbaar is met enige voorneme om te appelleer nie. Die respondent se afstanddoenings punt ('perempt your right of appeal') kan derhalwe nie slaag nie.

DIE PARTYE SE ONDERSKEIE SUBMISSIES

[16] 'n Deurlees van die oorkonde dui daarop dat die kern van die saak voor die hof a *quo* was of appellante substraat of kompos kon vervaardig of maak vir gebruik in hul landbou aktiewiteite. Appellante het in die hof a *quo* aangevoer dat die gebruik van 'n "substraat" 'n integrale deel van sampioene verbouing is omdat dit direk daarmee verband hou en dat die gevolg daarvan is dat die vervaardiging van die substraat op die plaas toelaatbaar is ingevolge die relevante sonering. Soos in die hof a *quo*, het appellante in die hof aangevoer dat "kompos" en "substraat" verskillende betekenisse het en dat daar op die plaas geen vervaardiging van "kompos" was nie, maar slegs die voorbereiding van substraat vir verbouing van sampioene en dat die gebruik van substraat so integraal is tot sampioenverbouing dat appellante se aktiwiteite op die plaas nie in stryd is met die soneringsvoorskrifte nie.

[17] Respondent het aan die anderkant in die hof a *quo* aangevoer dat:

1. Appellante die Ordonnansie op Grondgebruikbeplanning 15 van 1985 oortree en dat appellante teenstrydig met die sonering van die plaas, kompos / substraat op hul plaas vervaardig;
2. Dat in terme van die sonering van die plaas, wat Landbousone 1 is, appellante slegs die plaas mag aanwend vir landbouaktiwiteite en nie landbounywerheidsaktiwiteite nie;
3. Dat sou appellante die plaas vir landbounywerheidsaktiwiteite wou aanwend dat Landbousone 2 sonering 'n vereiste is.

[18] Benewens die argumente wat in die hof a *quo* voorgelê is namens respondent, het Mnr Stelzner in die hof klem gelê op die feit dat die vervaardiging van kompos en of substraat op die plaas nie direk verband hou met die groei van sampioene nie, en nog redelikerwys daarmee verband hou. Hy het aangevoer dat die feit dat appellante aanvanklik sampioene op die plaas gekweek het sonder om kompos/substraat self op die plaas te vervaardig die einde van die saak behoort te wees. Na sy mening het die hof a *quo* korrek bevind dat die vervaardiging van die kompos of substraat, wat dit ook al genoem word, nie direk of redelikerwys verband hou met die groei van sampioene nie, en dat dit twee aparte aktiwiteite is wat in 'n stadium deur aparte entiteite op aparte plekke uitgevoer is.

[19] Hy het verder aangevoer dat die vervaardiging van kompos en of substraat klaarblyklik 'n landbounywerheid is, dit wil sê, 'n onderneming vir die verwerking van landbouprodukte, omdat hoendermis en kaf van elders ingebring word en derhalwe nie

direk of redelikerwys verband hou met die groei van die sampioene, in daardie medium nie. Mnr Stelzner het verder gesubmiteer dat die vraag nie is of dit kompos of 'n substraat is nie, maar eerder of die vervaardiging daarvan integraal was tot / en of direk betrokke is by die groei van die produk. Hy het aangevoer dat die feit dat die kompos stink, alhoewel dit later as substraat gebruik word, nie die vervaardiging daarvan integraal; of 'n redelike komponent maak van die groei proses nie. Na sy mening is die kweek van sampioene 'n aparte proses. In die verband het hy gesteun op die feit dat by die inspeksie ter **plaatse** dit duidelik was dat afsonderlike aktiwiteite op afsonderlike gedeeltes van die plaas plaasgevind het.

DIE VERRIGTINGE IN DIE HOF A QUO

[20] Soos vermeld het die respondent by wyse van 'n aansoekprosedure aansoek gedoen in die hof *a quo* vir finale regshulp, wat die appellante verbied om die plaas aan te wend vir doeleindes van die produsering van kompos en of die verskaffing van kompos en in die alternatief dat appellante verbied word om toe te laat dat die plaas aangewend word vir die doeleindes van die produsering van kompos en of enige ander doel behalwe waarvoor dit gesoneer is.

[21] In die aansoek het die respondent in wese gesteun op die verklaring van Pieter Schalk Jacobus Hartzenberg (Hartzenberg) die bestuurder Munisipale Beplanning en Ontwikkeling en Boubesker, van die respondent. Die essensie van Hartzenberg se verklaring waarop respondent se saak berus, is dat die plaas gesoneer is vir Landbouzone 1 met primêre gebruik vir landbou.

[22] Volgens Hartzenberg is die gebruik van die eiendom vir die produsering van kompos teenstrydig met die sonering en aldus 'n oortreding van Artikel 39(3) van die Ordonnansie op Grondgebruikbeplanning 1985. Dit is nie in geskil dat Hartzenberg nie in die stukke of op enige latere stadium as 'n deskundige gekwalifiseer word nie. Wat duidelik blyk uit die inhoud van sy verklaring is dat die respondent se aansoek gegrond is op die bewering dat appellante die vermelde eiendom gebruik om kompos te produseer en derhalwe na sy mening die eiendom gebruik strydig met die doel waarvoor dit gesoneer is.

[23] In die antwoordende verklaring, betwis die appellante dat hulle die bepalings van Artikel 39(3) van die vermelde Ordonnansie oortree, ontken appellante verder dat dit kompos vervaardig en ontken die appellante in die algemeen dat dit enige bepaling van die Ordonnansie oortree.

[24] In die repliserende stukke, en in 'n poging om respondent se saak te versterk, verklaar Hartzenberg, dat tweede appellant aan hom verduidelik het wat die proses is vir die vervaardiging van kompos en dat hy ook persoonlik gesien het hoe die kompos gemaak word. In 'n verdere poging om respondent se saak te versterk verwys Hartzenberg na 'n skrywe van ene J Benjamin ("Benjamin"), Hoof Grondgebruikbestuur Reguleerder, in diens van die Department Omgewingsake en Ontwikkelingsbeplanning, in en gedurende 2010, waar Benjamin die mening uitspreek dat die *"Department van mening is dat die komposaanleg en sampioen boerdery nie 'n primêre gebruik onder landbousone 1, ingevolge Artikel 8 van die Skema Regulasies van die Ordonnansie op Grondgebruiksbeplanning (Ordonnansie 15 van 1985); is nie" en dat "n Kompos-aanleg*

en sampioenboerdery word geag as 'n landbounywerheid aangesien dit die verwerking van landbouprodukte behels..."

[25] Ek is tevrede dat dit, op sterkte van die bewerings, soos vervat in Benjamin se skrywe, is waarop die respondent se saak rus, en nie op die deskundigheid van Hartzenberg nie.

[26] In dupliek spreek appellante weer die Artikel 39 kwessie aan, bevestig appellante die ontkenning dat dit kompos vervaardig is en beweer appellante dat hulle 'n substraat vervaardig waarin die sampioene op die plaas gekweek word.

[27] Dit is belangrik om op die stadium te meld dat die beëdigde verklaring van Professor Dr Marie Barbara Von Wechmar ("Wechmar"), by die aanvang van die verrigtinge, by ooreenkoms opgehandig is as getuienis en is die partye in ooreenstemming dat die inhoud daarvan, behalwe vir die sinsnede "does not in any way contravene the zoning of the property as it", gemeensaak is tussen die partye.

[28] Dit is gevolglik nie in geskil dat Wechmar vir die afgelope 16 jaar navorsing doen en onderrig gee oor kompos en as sulks 'n deskundige is op die gebied. In haar deskundige opinie is die groei van die substraat wat appellante op die plaas laat plaasvind "... *does not constitute in any way the manufacturing of compost.*" Volgens haar, is kompos "*the processing of enriched (manure, minerals, micro-organisms) agriculture waste in a controlled manner to breakdown the organic matter to a humus rich product. This process is dependent on microbial activity especially areabic micro-organismus (bacteria and fungi) and is non-odorous.*"

[29] Sy spreek verder die mening uit dat:

“The growth medium for mushrooms cultivation is prepared from wheatstraw and chicken manure which is incubated and then sterilised for use as substrate. This product is biologically dead and cannot be considered compost as no further breakdown takes place...”

[30] Benewens die stukke wat voor die hof *a quo* gedien is, is dit gemeensaak dat die landdros in die hof *a quo*, op 18 Februarie 2015, ‘n bevel gemaak het dat die aangeleentheid vir die aanhoor van mondelinge getuienis verwys word. Dit is egter ook so, dat die geskilpunte wat by wyse van die getuienis bereg moes word glad nie gedefinieer was nie.

[31] Die mondelinge getuienis is nie in geskil nie en word na my mening kort en bondig saamgevat in appellante se hoofde van betoog. Ek sal vir gerieflikheidshalwe tot ‘n groot mate daarna verwys en gee ek vrylik toe dat ek op geleentheid *verbatim* uit die hoofde van betoog sal aanhaal.

[32] Respondent het twee getuies, naamlik Johan Willem Botha (“Botha”) en Hartzenberg geroep. Botha het getuig dat hy in diens van respondent was, as ‘n Omgewings Gesondheidspraktisyn. Sy getuienis sentreer rondom klagtes van onaanvaarbare reuke wat deur respondent ontvang was en sy besoeke aan die appellante en of die plaas. Die doel van Botha se getuienis was “om vir die hof die omstandighede te skets van die plaas en ... - wat daar aangaan”. Botha het getuig dat wat die reuke betref, is dit duidelik dat dit nie konstant was nie en dat die aanleg goed bedryf was en dat die appellante altyd behulpsaam was en samewerking gegee het. Hy

het getuig dat hy op geen stadium die indruk gekry het dat tweede appellant nie sy samewerking gegee het aan respondent en of sy verteenwoordigers nie.

[33] Nietেনstaande die inhoud en opinie soos vervat in die deskundige verslag van Wechmar het hy volgehou dat wat hy daar op die plaas gesien het in sy oë kompos was ongeag wat die naam is, soos hy dit gestel het.

[34] Op 23 Junie 2014, en voor die verdaging van die verrigtinge, word daar by ooreenkoms tussen die party genotuleer en op rekord geplaas dat die hele kwessie rondom die reuke en of die reuke wat afkomstig is van die substraat, irrelevant is in hierdie verrigtinge.

[35] Gedurende kruisverhoor het Botha bevestig en toegegee dat appellante nuwe prosesse in werking gestel het wat verdere reukbekamping tot gevolg gehad het en dat vanuit die verskeie korrespondensie en verslae soos deur hom saamgestel, voortvloeiend uit vorige inspeksies dat, geen uitermatige reuke vanaf die appellante se persele afkomstig is nie.

[36] Ek stem saam met Mnr De Villiers dat in die geheel gesien, die getuienis van Botha irrelevant geword het vir die oorwegingsproses van hierdie aangeleentheid in die lig van die ooreenkoms wat deur die partye bereik is, soos hierbo uiteengesit.

[37] Hartzenberg, wie ook die deponent was van die verklarings wat names respondent geliasseer is in die aansoek, het getuig oor die soneringsertifikaat van die plaas wat as bewysstuk ingedien is en dat die plaas gesoneer is as Landsousone 1 en dat die primêre en of gemagtigde gebruik van die plaas, landbou (“agriculture”) is. Hartzenberg het verder getuig oor die skemaregulasies soos uitgevaardig deur die

provinsiale wetgewing, welke terme respondent aanvaar het, en ook die sonering van eiendomme in sy gebied bepaal het. Dit is nodig om te meld dat net soos in die geval van Botha, is Hartzenberg ook nie ingevolge die toepaslike hofreël as 'n deskundige geroep of in sy getuienis as een gekwalifiseer nie.

[38] Volgens Hartzenberg se opinie resorteer nie een van die drie fases (van die sampioen aanleg) onder die omskrywing van landbou in die skemaregulasies nie. Hartzenberg het getuig dat hy aan die hand van 'n skrywe van Chris Rabie, Direkteur: Omgewing & Ruimtelike Beplanning in diens van die provinsiale regering, gedateer 22 Augustus 2007, en die beslissing in **Gamtele v Medallion Mushrooms (Pty) Ltd** (1998) 9 ILJ 1109 (IC) waarna daarin verwys word, die appellante in kennis gestel het dat die sonering van die plaas 'n sampioen boerdery toelaat. Dit is verder duidelik vanuit Hartzenberg se getuienis dat hy sy vorige opinie verander aan die hand van die skrywe wat hy in 2010 van Benjamin ontvang het waarin Benjamin die mening uitspreek dat die kompos aanleg en sampioen boerdery nie 'n primêre gebruik onder Landbousone 1 is nie.

[39] Hy bevestig dat hy nie sy eie opinie oor die aangeleentheid gevorm het nie, maar staatgemaak het eerstens op die opinie van Rabie en daarna op die opinie van Benjamin.

[40] Hartzenberg het erg klei getrap gedurende kruisverhoor en is dit duidelik dat benewens die feit dat hy nie sy eie opinie oor die aangeleentheid gehad het nie; en dat hy op verskillende opinies staat gemaak het, het hyself 'n verkeerde interpretasie aan die woord "bedryf" in die regulasie aanheg. Hy het verder erg probleme ondervind toe hy onder gekruisverhoor gevra is of die geding oor "sampioen boerdery" gaan of oor

“komposbedryf”. Hy het uiteindelik toegegee dat die geding nie oor die hele sampioen boerdery gaan nie, maar slegs oor die sogenaamde komposbedryf.

[41] Ek stem saam met Mnr De Villiers dat Hartzenberg se optrede nie tred hou met sy opinie nie en is hy wispelteurig en onkonsekwent, soos uit die volgende aspekte blyk:

1. Hy getuig dat ‘n maand voordat respondent die aansoek in die hof *a quo* ingestel het, hy van mening was dat die appellante se aktiwiteite op die plaas voldoen aan die sonering daarvan.
2. Op 17 Mei 2012 skryf Hartzenberg in ‘n e-pos aan Botha oor appellante se sampioen boerdery, dat hy die frustrasie van die bure verstaan maar dat volgens die inligting wat “ons vanaf Provinsie af gekry het, is dit ‘n primêre reg op Landbousone 1” en “Ek weet nie hoe anders hy kan boer met sampioene as hy nie kompos kan maak nie. Die kort en die lank is, sy planne is goedgekeur deur ons en ons kan hom nie op sy sonering aanvat nie. Dit is ongelukkig ‘n gesondheidskwessie volgens my...” (my beklemtoning)
3. Die respondent het oor ‘n tydperk planne vir die oprig van onder ander 18 strukture goedgekeur, welwetend dat dit gebruik word en (sal word) vir die verbouing van sampioene en het Hartzenberg toegegee dat die planne deur sy department gegaan het, dat hy dit goedgekeur het, en was hy ook tevrede dat dit aan die sonering voldoen.
4. Toe Hartzenberg gekonfronteer word met die feit dat nêrens in enige skrywe of dokumente wat van hom afkomstig is voor die liasering van die aansoek in Junie 2012 hy meld dat die bedrywighede op die plaas die sonering daarvan oortree, en toe hy versoek word om te vermeld wanneer hy dan die

“Demaskus onderneming” gehad het wat hom tot ander insigte gebring het, antwoord hy dat dit gebeur het ‘... toe ons hierdie saak gemaak het en ek en Mnr de Wet gekonsulteer het.’

[42] Na my mening is dit nie onredelik om te bevind dat respondent in die geheel duidelik onder druk van buite geswick het en hulle die feite so ingekleur en manipuleer het, om die instel van die aansoek teen die appellante te regverdig. So ‘n bevinding word versterk deur die onverklaarbare ommeswaai van Hartzenberg se mening na ontvangs van Benjamin se e-pos en na hy met sy prokureur van rekord gepraat het ter voorbereiding van die instel van die aansoek.

[43] Ek is gevolglik tevrede dat dit wat Hartzenberg uitendelik oor die aangeleentheid getuig het glad nie gebaseer is op sy eie interpretasie van die skema regulasies nie.

[44] By ‘n evaluering van die getuienis is ek tevrede dat die aangebode getuienis van Botha irrelevant is by die beoordeling van hierdie aangeleentheid. Sy getuienis oor die kwessie van die reuke wat afkomstig is van die substraat is irrelevant tot die aangeleentheid in die lig van die ooreenkoms wat die partye bereik het in daardie verband. Wat die getuienis van Hartzenberg betref is ek ook tevrede dat sy getuienis; oor of daar kompos op die plaas vervaardig word of nie; en of dit ‘n aktiwiteit is wat gemagtig is deur die sonering van die plaas, hy ook nie die kwessie verder neem nie. Hartzenberg se opinie oor die betekenis van die tersaaklike skema regulasies is nie konsekwent nie en is dit duidelik dat sy getuienis beïnvloed is deur druk wat op hom geplaas is deur die eienaar van ‘n aangrensende eiendom en die e-pos afkomstig van

Benjamin. In elk geval is dit geykte reg dat die uitleg van die tersaaklike skema regulasies 'n funksie van 'n hof is.

BEGINSELS VAN TOEPASSING BY DIE INTERPRETASIE VAN DIE TERSAAKLIKE REGULASIES / WETGEWING

[45] In **Jaga v Dönges, NO & Another; Bhana v Dönges, NO & Another** 1950 (4) SA 653 (A) verklaar Schreiner AR as volg te 662 G - H oor die benadering wat gevolg moet word met die interpretasie van die tersaaklike wetgewing/regulasies:

"[...]The first thing is that 'the context', as here used, is not limited to the language of the rest of the statute regarded as throwing light of a dictionary kind on the part to be interpreted. Often of more importance is the matter of the statute, its apparent scope and purpose, and, within limits, its background. [...]"

[46] In **Van Rensburg en Andere v Taute en Andere** 1975 (1) SA 279 (A) te 303B-D verklaar Wessels AR dat:

"'n Geskrewe stuk word natuurlik na gelang van sy aard en opset vertolk, bv., in die onderhawige geval gaan dit oor 'n ooreekoms wat die daarstelling van 'n serwituut beoog. Ook moet die woord of woorde wat vertolk moet word nie in isolasie nie, maar in samehang van die stuk as geheel, gelees word. Die hof kan blykbaar ook ingelig word oor die agtergrondsomstandighede waaronder kontraksluiting plaasgevind het, maar slegs om die breë konteks, waarin die woorde vertolk staan te word, gebesig word, beter te kan begryp."

[47] In **Engelbrecht and Another NNO v Senwes Ltd** 2007 (3) SA 29 op 33 para (7) bevind Malan WnAR dat:

“The intention of the parties is ascertained from the language used read in its contextual setting and in the light of admissible evidence.”

[48] Verder in para (7) onderskei die geleerde regter drie kategorie van “admissible evidence” naamlik:

“Evidence of background facts is always admissible. These facts, matters probably present in the minds of the parties when they contracted, are part of the context and explain the ‘genesis of the transaction’ or its ‘factual matrix’. Its aim is to put the Court in ‘the armchair of the author(s)’ of the document. Evidence of ‘surrounding circumstances’ is admissible only if a contextual interpretation fails to clear up an ambiguity or uncertainty. Evidence of what passed between the parties during the negotiations that preceded the conclusion of the agreement is admissible only in the case where evidence of the surrounding circumstances does not provide ‘sufficient certainty’.”

[49] In **Bothma-Batho Transport (EDMS) Bpk v S Bothma & Seun Transport (EDMS) Bpk** 2014 (2) SA 494 (HHA) en met verwysing na **Natal Joint Municipal Pension Fund v Endumeni Municipality** 2012 (4) SA 593 (HHA) verklaar Wallis AR dat:

“[10] ... ‘Interpretation is the process of attributing meaning to the words in a document, be it legislation, some other statutory instrument, or contract, having

regard to the context provided by reading the particular provision or provisions in the light of the document as a whole and the circumstances attendant upon its coming into existence. Whatever the nature of the document, consideration must be given to the language used in the light of the ordinary rules of grammar and syntax; the context in which the provision appears; the apparent purpose to which it is directed and the material known to those responsible for its production. Where more than one meaning is possible each possibility must be weighed in the light of all these factors. The process is objective, not subjective. A sensible meaning is to be preferred to one that leads to insensible or unbusinesslike results or undermines the apparent purpose of the document. Judges must be alert to, and guard against, the temptation to substitute what they regard as reasonable, sensible or businesslike for the words actually used. To do so in regard to a statute or statutory instrument is to cross the divide between interpretation and legislation; in a contractual context it is to make a contract for the parties other than the one they in fact made. The inevitable point of departure is the language of the provision itself, read in context and having regard to the purpose of the provision and the background to the preparation and production of the document.'

[11] That statement reflected developments in regard to contractual interpretation in **Masstores (Pty) Ltd v Murray & Roberts Construction (Pty) Ltd and Another**; **KPMG Chartered Accountants (SA) v Securefin Ltd and Another**; and **Ekurhuleni Metropolitan Municipality v Germiston Municipal Retirement Fund**. I return to it and to those cases only because we had cited to us the well-

known and much-cited summary of the earlier approach to the interpretation of contracts by Joubert JA in **Coopers & Lybrand and Others v Bryant**, that:

'The correct approach to the application of the golden rule of interpretation after having ascertained the literal meaning of the word or phrase in question is, broadly speaking, to have regard:

- (1) to the context in which the word or phrase is used with its interpretation to the contract as a whole, including the nature and purpose of the contract ...*
- (2) to the background circumstances which explain the genesis and purpose of the contract, i.e. to matters probably present to the minds of the parties when they contracted ...*
- (3) to apply extrinsic evidence regarding the surrounding circumstances when the language of the document is on the face of it ambiguous, by considering previous negotiations and correspondence between the parties, subsequent conduct of the parties showing the sense in which they acted on the document, save direct evidence of their own intentions."*

[50] Die geleerde regter bevind dat interpretasie nie langer in fases geskied nie maar dat dit '*essentially one unitary exercise*' is.

BESPREKING

[51] Die regshulp waarvoor die respondent aansoek doen in die aangeleentheid is finaal van aard. Die aspek is glad nie deur die verhoor landdros in haar uitspraak hanteer nie. Dit is geykte reg dat 'n applikant wie aansoek doen vir 'n finale interdik, moet bewys:

“a clear right; an injury actually committed or reasonably apprehended; the absence of any other satisfactory remedy”

Sien **Setlogelo v Setlogelo** 1914 AD 221 op 227.

[52] Gevolglik was dit nodig dat die respondent in die onderhawige aangeleentheid sy saak moes bewys aan die hand van die beginsels neergelê in **Stellenbosch Farmers' Winery Ltd v Stellenvale Winery (Pty) Ltd** 1957 (4) SA 234 (C) en soos toegepas in **Plascon-Evans Paints Ltd v Van Riebeeck Paints (Pty) Ltd** 1984 (3) SA 623 (A). Die feite geskil op die stukke voor die hof *a quo* is of die appellante kompos op die plaas vervaardig al dan nie.

[53] Ek is tevrede dat nog Botha, nog Hartzenberg se getuienis, die geskilpunte wat op die stukke bestaan, aanspreek of opklaar.

[54] In haar verklaring wat opgehandig, en as getuienis aanvaar is, beantwoord Professor Von Wechmar die vraag onteensegtelik, waar sy verklaar dat in haar ‘... *opinion that the growth substrate* (met verwysig na appellant) *manufactured on his*

premises... does not constitute in any way the manufacturing of compost.” Haar deskundige getuienis is op geen wyse betwis of weerlê nie.

[55] Na my mening het die verhoor landdros fouteer deur nie die beginsels soos neergelê in die Stellenvale en Plascon-Evans sake (supra) toe te pas nie, en bygevolg moet die appél op die basis alleen slaag.

[56] Die verdere vraag wat egter nog beantwoord moet word is of die respondent bewys het dat die vervaardiging van ‘n substraat en of kompos op die plaas strydig is met die sonering van die plaas synde “Landbousone 1”.

[57] Die hof *a quo* het as volg op die aspek bevind:

“... Daar is geargumenteer dat die kompos produksie en die groei van die sampioene nie los staan van mekaar nie. Die hof is van oordeel dat die twee inderdaad los staan van mekaar in die sin dat daar ‘n punt bereik word waar die kompos produksie stop en die kweek van die sampioene begin. In die Gamkele-saak stel die regter daardie afsnypunt as volg:

“The pallets of compost so filled are hereafter taken to a sealed sterilization room where, by the use of steam and hot air, the further decomposition of the compost is restrained or arrested”.

Wat die hof wel mee sal saam stem is dat daar nie enige sampioene produksie sonder kompos kan wees nie. Dit is egter nie noodsaaklik dat die kompos op dieselfde perseël geproduseer moet word nie. Dit kan van elders gebring word.

Die rede vir die bring van hierdie aansoek was klagtes wat ontvang is van omringende bure wie gekla het oor die slegte reuke wat veroorsaak word tydens die vervaardiging van kompos.

Die gevolgtrekking wat die hof bereik is die volgende:

Dit is nie in geskil dat hierdie grond as Landbousone 1 gesoneer is nie. Landbou as primêre gebruik is geoorloof maar nie landbounywerheid nie. Die kweek van sampioene word beskou as landbounywerheid, en volgens die Skemaregulasies kan dit slegs gedoen word op grond wat gesoneer is as Landbousone 2;

Die definisies lei die hof daartoe om die gevolgtrekking te maak dat die verbouing van sampioene nie val binne “landbou”, “agriculture” en “cultivation” nie. Sampioene is nie ‘n plant nie omdat dit nie kan fotosenteer nie. Sampioene is ‘n fungus en dus ook nie groente nie. Die groei van sampioene word nie goedgekeur onder Landbousone 1 nie.

Die hof bevind dat kompos en substraat sinoniem is en dat daar inderdaad kompos op die perseël vervaardig word deur ‘n proses wat bekend staan as “Aerated Static Pile Composting”. “

[58] Alhoewel die landdros in haar uitspraak aanvaar “dat daar nie enige sampioen produksie sonder kompos kan wees nie” bevind die landdros egter aan die hand van die volgende sinsnede in die Gamtele saak (supra), waar die regter verklaar “... *The pallets of compost so filled are hereafter taken to a sealed sterilization room where; by the use of steam and hot air, the further decomposition of the compost is restrained or arrested,*”

dat die kompos produksie en die groei van sampioene “...*inderdaad los staan van mekaar in die sin dat daar ‘n punt bereik word waar die kompos produksie stop en die kweek van die sampioene begin.*”

[59] Sonder om redes daarvoor te gee bevind die landdros ook dat die kweek van sampioene “*word beskou as landbounywerheid, en volgens die skemaregulasies kan dit slegs gedoen word op grond wat gesoneer is as landbousone 2.*”

[60] Dit is nodig om te beklemtoon dat die kwessie ter sprake in die Gamtele beslissing total onderskeibaar is van die geskilpunte en vraagstuk in die onderhawige saak, dit is, of appellante die plaas strydig met die soneringskema gebruik het. In Gamtele se saak moes die hof besluit oor die interpretasie van die frase ‘farming operations’ in die konteks van arbeidshof verrigtinge. Wat wel van belang is vir die doeleindes van die onderhawige saak is dat Roux RP bepaal dat ‘n sampioenboerdery inderdaad ‘n ‘farming operation’ is. In ‘n weldeurdagte uitspraak bevind die geleerde Regter President op bl. 1116 E, en wat veral toepassing vind by die proses van interpretasie en uitleg in die onderhawige saak, dat “... *it appears to me to be artificial in this day and age to require that the final product must either entirely or partially be directly or indirectly derived from the particular land itself to constitute farming*”. Verder te paragrawe G–H, “*Although a person may flippantly or facetiously perhaps refer to the mushroom enterprise at Blaauwkippen as a mushroom factory, I believe that the employees engaged therein as well as the surrounding farmers probably will consider the operation to be mushroom farming and, should this be the case, it would by no means violate one’s sense of correct language or perception. It consequently also*

appeared to the court, after taking all the above considerations into account, that the particular enterprise with which this court was concerned, constituted mushroom farming.” Nêrens in die uitspraak bevind die hof dat die kompos produksie en die groei van die sampioene los staan van mekaar en ‘dat daar ‘n punt bereik word waar kompos produksie stop en die kweek van die sampioene begin. Al wat die geleerde regter na my mening doen is om sy observasies oor die inspeksie *in loco* op die plaas Blaauwklippen op rekord te plaas oor hoe die sampioen boerdery op Blaauwklippen plaasvind en wat hy later gebruik om tot die slotsom te kom dat wat daar plaasvind ‘n “*farming operation*” is .Daar is geen sprake van ‘n “*afsnypunt*” soos deur die landdros bevind nie. Die landdros het gevolglik fouteer deur die sinsnede selektief te gebruik vir haar bevinding dat die kompos produksie en die kweek van sampioene los staan van mekaar. Wat die landdros inderdaad moes bevind het, gebaseer op die uiteensetting van Roux RP op bl. 1110 B tot bl. 1112 D; was dat die appellant inderdaad betrokke is met ‘n sampioenboerdery. Ek sê dit veral omdat die landdros in haar uitspraak bevind dat wat Roux RP beskryf ‘n duidelike uiteensetting is “*en dit beskryf presies wat die hof op Modderdrift gesien het.*’ Dit moet dus volg dat indien dit wat Roux RP op Blaauwklippen waargeneem het sampioen boerdery daarstel, dan moet dit so wees dat wat op Modderdrift plaasvind ook sampioen boerdery is.

[61] Dit is verder nodig om daarop te wys dat Artikel 1(1) van die Agricultural Produce Agents Act, 12 of 1992 bepaal dat ‘n “*agricultural product*’ means an article specific in Part A or B of Schedule 1 or any article added thereto under subsection (2) of this section.” Deel C van Skedule 1 handel met “*Definitions of or relating to agricultural products*” en definieer “*vegetables*” onder andere as “*mushrooms*”.

[62] Daar kan dus geen twyfel wees dat 'n sampioen 'n groentesoort (vegetable) is, wat dus 'n landbouprodukt (agricultural product) is. Die landdros se bevindings dat sampioene nie 'n plant is nie omdat dit nie kan fotosenteer nie en dat sampioene 'n fungus is en dus ook nie groente is nie, is gevolglik verkeerd en kan nie staan nie.

[63] Ek handel gevolglik met die oorblywende geskil wat sentreer rondom die interpretasie van die provinsiale regulasie (PK 1048/1988 soos gewysig deur PK 465/1992 en PK 359/2009) wat handel met die soneringskema. Die statutêre oorsprong van die regulasie is dat voor die inwerkingtreding van die Wes-Kaapse Wet op Grondgebruikbeplanning (Wet 3 van 2014), het plaaslik owerhede in die provinsie 'n hul gesag om soneringskemas en regulasies uit te vaardig verleen aan die bepaling van Artikel 7 saamgelees met Artikel 9 van die Ordonnansie op Grondgebruikbeplanning, 15 van 1985 ("die Ordonnansie").

[64] Die ordonnansie bepaal dat die Administrateur die gewysigde skema regulasies (PK 1048 van 5 Desember 1988) uitgevaardig wat aan die respondent sy magtiging ontleen het om sy eie regulasies en soneringskema te maak.

[65] In die Ordonnansie word die volgende terme soos volg gedefinieer:

"Gebruiksreg" met betrekking tot grond omskryf as - "die reg om daardie grond aan te wend ooreenkomstig die sonering daarvan, met inbegrip van enige afwyking";

“Sonerings”, wanneer dit as 'n selfstandige naamwoord gebesig word, beteken “n kategorie voorskrifte wat die doel waarvoor grond gebruik mag word en die grondgebruikbeperkings wat ten opsigte van genoemde kategorie voorskrifte geld, soos bepaal deur tersaaklike skemaregulasies, uiteensit”;

“Skemaregulasies” – beteken regulasies soos deur die Administrateur ingevolge artikel 8 uitgevaardig;

Verder bepaal die relevante artikels vir die doeleindes as volg:

Artikel 39(1) bepaal dat elke plaaslike owerheid moet voldoen aan en nakoming afdwing van die bepalings van die Ordonnansie;

Ingevolge artikel 39(2) mag niemand die bepalings wat ingevolge die Ordonnansie in 'n soneringskema opgeneem is, of voorwaardes wat ingevolge die Ordonnansie opgelê is, oortree of versuim om daaraan te voldoen nie of enige grond aanwend vir 'n ander doel of op 'n ander wyse as dié bedoel deur 'n plan vir 'n gebou soos goedgekeur en in die mate dat sodanige plan uitgevoer is nie;

Artikel 39(3) bepaal dat indien 'n plaaslike owerheid na die mening van die Administrateur versuim om sy pligte of bevoegdhede ingevolge subartikel (1) bevredigend te verrig of uit te oefen, kan die Administrateur na kennisgewing aan sodanige plaaslike owerheid enige goedkeuring of magtiging deur die plaaslike owerheid verleen, intrek, genoemde pligte verrig, genoemde bevoegdhede uitoefen en op sodanige plaaslike owerheid enige bedrag wat deur die Administrateur in dié verband bestee is, verhaal, of die plaaslike owerheid opdrag gee watter stappe hy moet doen ten einde nakoming van

subartikel (1) te verseker, en genoemde opdrag het groter regsrag as enige besluit van die raad van genoemde plaaslike owerheid.

[66] Dit is duidelik dat die betrokke wetgewing en of Ordonnasie 'n statutêre plig op die respondent plaas om toe te sien dat die bepalings van die skemaregulasies soos neergelê onder andere in Ordonnansie 15 van 1985 toegepas word. In **City of Tshwane Metropolitan Municipality v Grobler and Others** 2005 (6) SA 61 (T) stel die hof (sien kopnota) die statutêre plig as volg:

'It is the statutory duty of the relevant local authority to enforce the provisions of its town-planning scheme. Owners and occupiers of property governed by the scheme are obliged to use the property and any building thereon in conformity with the provisions of the scheme and comply with any lawful directives given to them by the local authority in relation to such use.'

Sien ook in die verband **United Technical Equipment Co (Pty) Ltd v Johannesburg City Council** 1987 (4) SA 343 (T) te 348 H-I en **Johannesburg City Council v Bernard Lewis Construction (Pty) Ltd and Another** 1991 (2) SA 239 (W) te 242 E-G.

[67] In **United Technical Equipment Co v Johannesburg City Council** (*supra*) is die posisie soos volg te 348 H-J opgesom (die respondent in daardie saak synde die Stadsraad):

'The respondent has not only a statutory duty but also a moral duty to uphold the law and to see to due compliance with its town-planning scheme. It would in

general be wrong to whittle away the obligation of the respondent as a public authority to uphold the law. A lenient approach could be an open invitation to members of the public to follow the course adopted by the appellant, namely to use the land illegally with a hope that the use will be legalised in due course and that pending finalisation the illegal use will be protected indirectly by the suspension of an interdict.'

[68] In die City of Tshwane saak het die Hof verder soos volg beslis:

"... the fact that there was an application for the property to be rezoned did not legitimise the use of the property. Before commencing use of the property for the business of a funeral undertaker and morgue, the respondents should have made sure that this was permissible in terms of the scheme. While they were in contravention of the scheme, they were acting unlawfully and committing a crime, and the applicant was duty-bound to prevent them from so acting. They continued to contravene the scheme and commit an offence. They had also committed an offence by not complying with the applicant's directives. The fact that they had acted on the advice of a town planner was no excuse; certainly not for the purpose of an interdict which was aimed at prohibiting unlawful conduct. Held, further, that such deliberate flouting of the law in the face of lawful attempts by the applicant to perform its statutory duty warranted a special costs order. To permit such conduct would result in anarchy, particularly in a city where it was notorious that contraventions of the scheme, in circumstances such as the present, were widespread." (kopnota)

[69] Omdat die gegewe sonerings sertifikaat in engels uigereik is is dit nodig om ag te slaan op die engelse definisies. Die sertifikaat bevestig dat die plaas *“Agricultural zone 1”* gesoneer is en dat die *“Primary use”* wat op die plaas toegelaat was *“Agriculture”* is.

[70] Onder *“Consent uses”* word *“Service trade”* genoem, die definisie in die sertifikaat daarvan synde: *“The utilisation of a building or of premises for an enterprise which is primarily involved in the rendering of a service for the local environment but does not include an abattoir, brick-making site, a sewerage works, a service station or a public garage”*.

[71] Die sertifikaat meld ook spesifiek dat *“Consent uses must be applied for and written approval must be given by council before any such operation may be initiated”*. Dit dien gemeld te word dat in die onderhawige saak is daar geen getuienis dat enige gebruiksvergunning toegestaan is vir die gebruik van die plaas anders as vir sampioene boerdery nie.

[72] Volgens PK 1048 beteken “Landbou” –

“(a) die bewerking van grond vir die verbouing van gewasse en ander plante, insluitend plantasies, of... en omvat slegs daardie aktiwiteite en geboue wat direk verband hou met die hoofboerdery aktiwiteite op die plaas, maar sluit nie abattoirs, voerboerdery, akwakultgural of ander gedefinieerde vergunnings gebruik in nie” (my beklemtoning)

[73] In respondent se eie soneringskema regulasies definieer die respondent landbou (agriculture) soos volg:

“Agriculture means the cultivation of land for crop and plants or the breeding of animals, or the operation of a game farm on an extensive basis on the natural veld or land and includes only such activities and buildings as are reasonably connected with the main farming activities of the farm, but does not include the consent uses applicable to agricultural zone 1.” (my beklemtoning)

Terwyl dit “Landbounywerheid” as volg definieer:

“n Bedryf of onderneming vir die verwerking van landbouprodukte op ‘n plaaseenheid as gevolg van sodanige landbouprodukte se aard, bederfbaarheid en breekbaarheid en omvat onder meer wynekelders en plaasbakskure, maar omvat nie diensbedrywe nie”.

[74] Die verskil tussen die Engelse definisie en die Afrikaanse definisie, welke definisie in die skemaregulasies self vervat is, is dat die Afrikaanse definisie verwys na aktiwiteite wat *“direk verband hou met die hoof boerderyaktiwiteite op die plaas”* terwyl die Engelse definisie verwys na *“such activities and buildings as are reasonably connected with the main farming activities of the farm”*. (my beklemtoning)

[75] In **Planning Law** (2de uitgawe) deur **Jeannie Van Wyk** op bl 253 behandel die skrywer “Land Use Zones” en meld sy dat *“Agricultural refers to purposes associated*

with the use of land of agricultural activities, including structures, buildings and dwelling units reasonably necessary or related to the use of the land”.

[76] Onder andere, verwys Me **Van Wyk** na die “*Provincial Zoning Scheme Model By-Law October 2004*” wat beoog was om te geld as ‘n “*standard by-law*” vir munisipaliteite. In die sogenaamde “*General Policy Statement*” van die **Model By-Law** Item (ii) van Hoofstuk 14 meld die document *inter alia*:

“The following general policies shall apply in the Agricultural Zones unless these policies are superceded by an approved structure plan or development framework:

(i) ...

(ii) *Bona fide agricultural activities should not be subject to unreasonable limitations because the economic viability of the agricultural sector is important. Complimentary activities to conventional agriculture will also assist the viability of the sector. [...] Where non-agricultural uses are allowed, such uses should form an integral part of the agricultural undertaking, and not compromise the dominant use of the property for agriculture.”*

[77] Die beleid en definisie van “agriculture” in die **Model By-Law** voormeld stem grotendeels en byna woordeliks ooreen met die inhoud van die respondent se eie sonering regulasies (74 supra).

[78] Na my mening moet dit volg dat die bepalings van Hoofstuk IV van Wet 3 van 2014 so uitgelê behoort te word dat munisipaliteite in hierdie provinsie regulasies sal aanneem wat wesentlik ooreenstem met die **Model By-Law**.

[79] Ek neem verder in ag dat by die notulering van die waarnemings tydens die inspeksie ter plaatse, daar genotuleer is dat die sampioen boerdery permanente werk gee aan 120 mense. Geen melding word gemaak van enige ander boerdery aktiwiteite op die plaas nie. Verder meld Hartzenberg dat “*die maak van sampioene en (dan) die “kompos” die “hoofbedryf”* op die plaas is. Hy het ook getuig van “18 skure” waarvoor respondent planne goedgekeur het en gee hy te kenne dat die “skaal” waarop appellant met sampioene boer en dat “*kompos*” gemaak word omvangryk is. Na my mening maak dit verder nie ‘n verskil of die kompos en of substraat op die plaas vervaardig word en of van elders ingebring word nie. Die vraag wat beantwoord moet word is of die maak van die kompos en of substraat ‘n aktiwiteit is wat direk verband hou met die hoofboerdery aktiwiteit op die plaas en dan ten minste redelijker wys verband hou met die hoof boerdery aktiwiteit op die plaas.

[80] Die oorweldigende getuienis dui daarop dat die maak van die substraat vir die groei van sampioene, of jy dit nou kompos noem of nie, ‘n aktiwiteit is wat volgens die respondent se eie soneringsregulasies sonder twyfel onlosmaakbaar is en terselfde tyd ook redelikerwys verband hou met die “main farming activities” op die plaas.

[81] Alhoewel ek geen gewysigdes kon vind wat voormelde interpretasie verder kon verduidelik nie, is ek in die geheel tevrede dat die “*general policies*” ‘n riglyn verskaf dat

“bona fide farming activities should not be subject to unreasonable limitations”. Daar is by my geen twyfel dat die sampioen boerdery waarmee appellante betrokke is inderdaad ‘n *bona fide* boerdery aktiwiteit is en dat die wetgewer seersekerlik nie sou bedoel het dat appellante weerhou word om die aktiwiteit voort te sit omdat die maak van die substraat en of kompos deel vorm van die sampioen boerdery nie. Na my mening sou dit neerkom op ‘n onredelike beperking op appellante se reg om hulle *bona fide* boerdery aktiwiteite voort te sit.

[82] Gevolglik bevind ek dat die uitleg van die omvang en betekenis van sonering van die plaas soos uiteengesit in bewysstuk “D” liberaal uitgelê moet word om ook die maak van die substraat in te sluit.

[83] Gevolglik maak ek die volgende bevel:

1. Die appél slaag met kostes.
2. Die uitspraak en bevel van die Hof *a quo* word tersyde gestel en vervang met die volgende: *“Die Applikant se aansoek word van die hand gewys met kostes, welke koste, die koste van Professor Von Wechmar se verslag en verklaring sal insluit”*.

LE GRANGE, R:

Ek stem saam en dit word so beveel.

LE GRANGE, R