

SOUTH AFRICA / JUDGMENT

Rietvlei Ontwikkelings (Edms) Bpk. en 'n Ander v Munisipaliteit van Milnerton (101/85/av) [1986] ZASCA 123 (30 September 1986)

[1986] ZASCA 123

COURT

Supreme Court of Appeal

BEFORE

Joubert, Trengove, Grosskopf, Boshoff, Nestadt

CASE / FILE NUMBER

101/85/av

Source: saflii.org · Research copy typeset by Esheria. Not court-issued or certified.

101/85/AV

IN DIE HOOGGEREGSHOF VAN SUID-AFRIKA (APPELAFDELING)

In die saak tussen:

RIETVLEI ONTWIKKELINGS (EIENDOMS)

BEPERK EN SEWE ANDER Appellante

enDIE MUNISIPALITEIT VAN MILNERTON RespondentCORAM: JOUBERT, TRENGOVE,
GROSSKOPF, ARR, BOSHOFF en

NESTADT, Wn ARRVERHOOR: 9 September 1986GELEWER: 30 September 1986

UITSPRAAK GROSSKOPF, AR

Die appellante in hierdie saak is die eienaars van twee aaneenliggende eiendomme in die munisipale gebied van

Milnerton 2 Milnerton in die Kaapprovinsie. Gerieflikheidshalwe sal ek na die appellante verwys as "die eienaars" en na hul eiendomme as "die betrokke eiendomme". In April 1983 het die Direkteur van Skattings in die Kaapse Provinsiale Administrasie ("die direkteur") ingevolge artikel 63(1) van die Skattingsordonnansie no. 26 van 1944 ("die ordon-nansie") 'n tussenskatting van die gemelde eiendomme laat doen. Die Munisipaliteit van Milnerton ("die munisipaliteit") was ontevrede hieromtrent en het die direkteur se beslissing by wyse van hersieningsverrigtinge in die Provinsiale Afdeling Kaap dië Goeie Hoop aangeveg. Die hof (FRIEDMAN R) het die munisipali-teit gelyk gegee. Met verlof van die verhoorregter kom die eienaars nou in hoër beroep na hierdie Hof. Die enigste partye voor ons is die eienaars en die munisipaliteit.

Die

3

Die direkteur, wat eerste respondent in die hof a quo was, het aan die verrigtinge in daardie hof deelgeneem bloot ten einde 'n kostebevel af te weer. Hierin het hy geslaag en hy berus tans in die beslissing van die hof.

Die relevante feite kan soos volg opgesom word. Op 21 Junie 1974 het die eienaars en twee ander maatskappye die betrokke eiendomme van die Administrateur van wyle D.P. de Villiers Graaff gekoop vir 'n bedrag van R2 000 000. Oordrag het op 21 Januarie 1975 geskied. Later is die twee ander maatskappye se belang in die eiendomme aan die eienaars verkoop.

Die betrokke eiendomme se korrekte beskrywings is, onderskeidelik, erf 1608 Montague Gardens (groot 258,9808 Ha); en die restant van erf 1603 Montague Gardens (groot 3931

vk 4 vk. meter). Die vorige eienaars het voor die verkoping stappe gedoen om die twee grondstukke te konsolideer en 'n dorp daarop te stig. Ten tyde van die verkoping was daar reeds 'n goedgekeurde kaart van die gekonsolideerde eiendom waarkragtens die hele eiendom beskryf is as "erf 1609 (M G Residential)", en 'n goedgekeurde dorpsplan vir die gekonsolideerde eiendom. Hoewel die konsolidasie nie deurgevoer of geregistreer is nie, is daar dikwels na die grondstukke gesamentlik verwys as "erf 1609" - die beskrywing wat aan die voorgestelde gekonsolideerde eiendom toegeken was.

Op 1 April 1974 het 'n algemene skatting van eiendomme in die Milnertonse munisipale gebied plaasgevind. Die betrokke eiendomme, wat op die skattingsvorm beskryf is as "erf 1609 (M G Residential)", is deur die skatter gewaar-

deer 5 deer teen R2 593 740. Die eienaars het per brief gedateer 21 Februarie 1975 beswaar gemaak teen hierdie skatting op grond daarvan, onder meer, dat die eiendomme te kampe het met ernstige probleme ten opsigte van stormwaterdreinerings. Die eienaars het versoek dat die skatting verminder word na R1 811 599. By die sitting van die Skattingshof op 8 April 1975 is die skatting verminder na R2 000 000.

Op 3 Mei 1978 het die eienaars by die direkteur aansoek gedoen dat 'n tussenskatting van die eiendomme ge-doen word kragtens art. 40(l)(ii)(e) van die Ordonnansie. Hierdie sub-artikel maak voorsiening vir 'n tussenskatting van 'n eiendom waarvan die waarde wesenslik gestyg of gedaal het weens 'n oorsaak eie aan die eiendom. Ter ondersteuning van hul versoek het die eienaars aangevoer dat 'n dreinerings-

skema

6 skema wat ten tyde van die algemene skatting deur die plaas-

like owerhede in die gebied beplan was, en wat ook die be-trokke eiendomme sou bedien, sedertdien op die lange baan ge-skuif is. Die direkteur het egter die eienaars se aansoek geweier. Die eienaars se volgende stap het gevolg op 'n wysiging in 1978 van art. 63(1) van die Ordonnansie. Voor hierdie wysiging het die sub-artikel soos volg gelui:

"(1) As dit te eniger tyd nadat die skattings-lys in werking gestel is ingevolge artikel 73 (2) of finaal deur die skattingshof aanvaar is, blyk dat 'n fout plaasgevind het, kan bedoelde fout na behoorlike ondersoek deur die Direk-teur of deur 'n tussenskatting herstel word."

Ordonnansie 17 van 1978 het hierdie sub-artikel ver-vang met die volgende:

"(1) As die Direkteur te eniger tyd nadat die skattingslys in werking gestel is ingevolge artikel

7

artikel 73(2) of finaal deur die skattings-hof aanvaar is, na oorleg met die betrokke partye van mening is dat 'n fout plaasgevind het of dat die skatting van enige bepaalde eiendom aanleiding gee . tot ongelyke behandeling van eienaars, kan hy al die stappe doen wat nodig is vir die regstelling daarvan of kan hy 'n tussenskatting laat uitvoer ten opsigte van die betrokke eiendom."

Vir huidige doeleindes was die belangrikste ver-andering dat die nuwe sub-artikel nie meer gegeld het net waar daar 'n fout plaasgevind het nie, maar dat dit ook voor-siening gemaak het vir gevalle waar die direkteur van mening is dat die skatting van 'n eiendom aanleiding gegee het tot ongelyke behandeling van eienaars (in Engels "gives rise to inequable treatment of owners") .

Op 28 September 1978 skryf die eienaars aan die direkteur om te versoek dat 'n tussenskatting van hul eiendom

ooreenkomstig ...

8

ooreenkomstig die gewysigde artikel 63(1) gedoen word. In 'n latere brief ter ondersteuning van hierdie versoek beklem-toon hulle weer eens die grond se dreineringsprobleme. Weer eens was die direkteur egter nie ontvanklik nie, en die ver-soek is op 23 Januarie 1979 afgewys. In 1982 het die eienaars weer probeer. Hierdie keer het hulle 'n verlaging van hul belasting gevra, maar toe hul versoek by die direkteur uitkom het hy gelas dat 'n tussenskatting ingevolge art. 40(1)(ii)(e) van die Ordonnan-sie gedoen word. Soos ek reeds gemeld het, het hierdie sub-artikel te doen, onder meer, met eiendom waarvan die waarde wesenlik gedaal het weens 'n oorsaak eie aan die eiendom. By hierdie tussenskatting het die Provinsiale skatter 'n waarde van R1 109 460 op die eiendomme geplaas. Die

munisipaliteit

9

munisipaliteit het vertoë tot die Skattingshof gerig waar-in gevra is dat die skatting na R2 000 000 verhoog word. Op

25 Oktober 1982 het die Skattingshof vergader. Dit blykdat die munisipaliteit in sy vertoë melding daarvan gemaak het dat die skattingsvorm by die tussenskatting, soos by die algemene skatting in 1974, die betrokke eiendomme verkeerd beskryfhet as erf 1609. Die voorsitter het voorgestel dat hierdie aspek van die saak reggestel moes word. Hierop het die munisipaliteit se prokureur, mnr Anderson, volgens die notule,

die volgende gesê:

"Mr. Anderson assures the Court that there is no doubt as to the identification of the property. The only point his clients wished to make was that a proposed consolidation of Erf 1608 and the remainder of Erf 1603, which would have become known as Erf 1609, has not

as 10

as yet been registered in the Deeds Offices and that in the roll, the property should therefore be referred to as 'Erf 1068 and the remainder of Erf 1603' and not as 'Erf 1609'."

Nadat die Hof getuienis en vertoë van die munisipaliteit en van die Provinsiale Skattingsafdeling aangehoor het, het die Hof verdaag. Later, op 16 November, het die voorsitter aangekondig dat die Hof besluit het om oorweging te skenk aan die munisipaliteit se versoek dat die skatting na R2 000 000 verhoog word, asook aan 'n blykbare rekenfout in die waardasie wat, indien dit reggestel word, die skatting met R100 000 sou verhoog. Alle belanghebbendes is in kennis gestel dat hierdie twee aangeleenthede op 29 November 1982 ondersoek sou word.

Op 29 November 1982 was die eienaars verteenwoordig

deur

11

deur mnr T de Wet. Hy het 'n skriftelike betoog ingehandig waarin hy onder meer die submitisie gemaak het dat, vanweë die verkeerde beskrywing van die eiendom op die skattingslys en die skattingsvorm, die skatter 'n eiendom geskat het wat nie bestaan nie. Die "skatting" was derhalwe, so is betoog,

"ultra vires en ongeldig". Hierdie betoog is deur die Skattingshof aanvaar en die volgende besluit is gelewer:

"Die hof bevind dat die betrokke skatting ongeldig is in dat daar geen eiendom bestaan soos die wat omskrywe is onder voormelde verwysingsnommer nie. As gevolg van hierdie bevinding is dit nie vir die Hof nodig om 'n bevinding te maak op die verdere submitties van die eienaars nie."

Aangemoedig deur hierdie sukses het die eienaars op

27 Januarie 1983 per brief, geskryf namens hulle deur 'n

maatskappy, Mondorp Beperk, weer aansoek gedoen om 'n tussen-

skatting 12 skatting ingevolge art. 63(1) van die Ordonnansie. In hierdie brief, waarna in die uitspraak van die hof a quo verwys is as "die Mondorp-brief", word daar teraanvang die besluit van die Skattingshof op 29 November 1982 aangehaal. Daarna word die korrekte titelaktebeskrywings van die betrokke eiendomme verstrekk (paragrafe (a) en (b) in die brief) en die korrekte name van

die eienaars uiteengesit. Die brief lui dan verder:

"Die eiendomme onder (a) en (b) hierbo genoem en wat op veldvorm 119 van die tweede tussen-skatting van 1982 geskat is as erf 1609 Mon-tague Gardens Dorpsgebied, is met die 1974 skatting geskat as erf 1609 (M.G. Residential) Milnerton. Kyk aangehegte afskrif van veld-vorm 2680.

Inagnemende die Skattingshof se bevinding op 29 November, dat die skatting soos dit op bladsy 119 van die 1982 tussenskatting voor-kom, ongeldig is omdat daar nie so 'n eiendom is as wat op daardie veldvorm beskryf word

nie

13

nie, versoek ek u hiermee om kragtens u be-voegdhede ingevolge Artikel 63(1) van Ordon-nansie 26 van 1944 die eiendomme soos onder

(a) en (b) hierbo genoem, te herskat om sodoende die foutiewe skatting soos dit op veldvorm 2680 verskyn, reg te stel.

'n Tweede rede waarom ek van mening is dat 'n regstelling moet plaasvind kragtens Artikel 63(1) van die Ordonnansié ten opsigte van die algemene skatting, is omdat ons in hierdie geval duidelike ongelyke behandeling van eienaars het. Die skatting het plaasgevind op die basis dat hierdie grond potensiële dorpsgrond is, maar sonder inagname of vol-doende inagname van die ernstige stormwater-dreinerings-probleme ten opsigte van die grond wat die waarde daarvan in so 'n mate aantast dat dit nie redelikerwys vergelyk kan word met ander grond wat dorpsstigtingspotensiaal het nie. Ons voel dat dit reg en billik is dat hierdie aspek wel deeglik inaggeneem word by die voorgestelde herskatting en, indien nodig, dat dit behoorlik geargumenteer moet word voor die Skattingshof."

Die direkteur het 'n afskrif van die Mondorp-brief

aan

14

aan die munisipaliteit gestuur onder dekking van die vol-gende brief, gedateer 4 Februarie 1983:

"1. Ek heg hiermee aan, vir u inligting, 'n af-

skrif van 'n skrywe gedateer 27 Januarie 1983 ontvang van mnre. Mondorp Bpk. 2. In die lig van die bepalings van artikel 63(1) van die Skattingsordonnansie nr. 26 van 1944 wat my verplig om oorleg met u te pleeg al-vorens ek 'n tussenskatting gelas, verneem ek graag u volledige kommentaar, indien enige, op die aangeleentheid."

Na 'n paar aanmanings het die munisipaliteit op 11 April 1983 geantwoord en aan die hand gedoen dat 'n spesiale

sitting van die Skattingshof onnodig sou wees aangesien die

algemene skatting van 1982 binnekort sou plaasvind. Op

15 April 1983 skryf die direkteur aan die Senior Skatter soos

volg:

1

15

"1. Tydens die 2de Tussenskatting 1982 is die

skatting van Erf 1609 Montague Gardens Dorps- gebied (Eiendom. Verw. no. 4502520/1), bladsy 119 van die skattingsrol) ongeldig verklaar op grond daarvan dat die eiendom nie bestaan nie. 2

3. Ek is van voorneme om die fout reg te stel ingevolge die magte aan my verleen ingevolge artikel 63(1) van die skattingsordonnansie en het gevolglik besluit om u vir hierdie doel as skatter aan te stel. 4. Geliewe my van u skatting te voorsien in ooreenstemming met die verwante proewe en met 1 April 1974 as die tyd van skatting.

5

Op 22 April 1983 skryf die direkteur aan die

munisipaliteit. Sy brief lui:

"Na aanleiding van die hofverrigtinge, die skattingshof se besluit van 29 November 1982 in verband met die 2de Tussenskatting 1982 ten opsigte van Erf 1609 en mnre. Mondorp se ver-toë van 27 Januarie 1983 is ek van mening dat

daar

16

daar foute asook ongelyke behandeling plaas-gevind het. Ek het gevolglik ingevolge die magtiging aan my verleen by Artikel 63(1) van die Skattingsordonnansie, besluit om die aange-leentheid by wyse van 'n tussenskatting reg te stel. U sal so spoedig doenlik van 'n vol-tooide veldvorm voorsien word."

Dit is die besluit beliggaam in hierdie brief wat die onderwerp van die onderhawige hersieningsverrigtinge is. Volledigheidshalwe dien gemeld te word dat die Skattingshof intussen nie met die skatting voortgegaan het nie.

Die bevoegdhede wat die direkteur gepoog het om uit te oefen word verleen deur art. 63(1) van die Ordonnansie. Voordat 'n mens kan bepaal of hy die bevoegdhede behoorlik uitgeoefen het, is dit gevolglik nodig om duidelikheid te hê oor wat presies deur die artikel bepaal word.

Ter aanvang moet beklemtoon word dat art. 63(1)

ingestel 17 ingestel is om foute en tekortkominge in die vorige skatting reg te stel, anders as art. 40 van die Ordonnansie wat voor-siening maak vir tussenskattinge om gevolg te gee aan veranderde omstandighede. In die onderhawige geval was die vorige skatting natuurlik die van 1974. By ontleding blyk dit dat die direkteur deur art. 63(1) gemagtig word om op te tree onder twee stelde omstandighede, naamlik as hy van mening is dat 'n fout in die skatting plaasgevind het, of as hy van mening is dat die skatting van 'n bepaalde eiendom aanleiding gee tot ongelyke behandeling van eienaars. Voordat hy egter 'n mening oor een van hierdie aangeleenthede vorm moet hy eers oorleg pleeg met die betrokke partye. Oorleg in hierdie samehang behels klaarblyklik, onder meer, dat die direkteur die betrokke partye moet mee-

deel

18

deel wat die omstandighede is wat syns insiens aandui dat daar moontlik 'n fout of ongelyke behandeling van eienaars was. As hy dan ná oorlegpleging van mening is dat so 'n ongerymdheid bestaan, moet hy besluit of dit uit die weg geruim moet word deur stappe wat hyself kan doen of deur 'n tussenskatting. Hierdie ontleding toon dat die direkteur se bevoegd-hede tot 'n groot mate bepaal word deur sy eie subjektiewe beskouinge. Dit is hy wat (na oorlegpleging) 'n mening moet vorm oor die aanwesigheid van een van die ongerymdhede wat optrede sou regverdig, en nadat hy so 'n mening gevorm het, is dit hy wat moet besluit of hy ingevolge die artikel behoort op te tree, en, indien wel, watter soort optrede ge-pas sou wees. Die gronde waarop 'n hof die uitoefening van

die 19

die direkteur se bevoegdhede kan ter syde stel is gevolglik beperk. FRIEDMAN R het dit soos volg gestel (die "First Respondent" was, soos reeds gemeld, die direkteur):

"When the First Respondent decides to act in terms of s 63(1) he exercises a discretion. If an applicant seeks to set aside the decision of First Respondent it is not sufficient to establish that his decision was wrong, or even that it was grossly unreasonable. The alleged unreasonableness would have to be so gross that the decision is inexplicable except on the assumption of mala fides or ulterior motive or that he did not apply his mind to the matter or that he applied a wrong principle. See *South African Defence & Aid Fund & Another v Minister of Justice*, 1967(1) SA 31 (C) at 35; *Administrator Transvaal & The First Investment (Pty) Limited v Johannesburg City*

Council, 1971 (1) SA 56 (A) at 79-80; Schoch NO & Others v Bhattay & Others, 1974(4) SA 860 (A) at 865-866."

Hierdie uiteensetting is nie op appèl aangeveg nie

en ek stem daarmee saam.

By 20

By die toepassing van die beginsels wat in hierdiepassasie gemeld word, sou dit van groot hulp gewees het asdie direkteur aan die hof openbaar het wat dit was wat hombeweeg het om ingevolge art. 63(1) van die Ordonnansie opte tree. Ongelukkig het hy dit nie gedoen nie. Hy hetbloot sy relevante lêer aan die hof gelewer ooreenkomstigHofreël 53(1)(b) saam met 'n brief van mnr J 'n Steenkamp wat

soos volg lui (insoverre dit ter sake is):

"2. Ek was, ingevolge Artikel 3(2) van die Skat-tingsordonnansie die gemagdigde beampte wat die Direkteur se bevoegdheid in die onder-hawige aangeleentheid uitgeoefen het. 3. Die oorwegings wat op sodanige bevoegdheids-uitoefening betrekking gehad het en die redes daarvoor blyk uit die inhoud van gemelde lêer en ek wil geen verdere redes verstrek nie."

Die hof was dus op die direkteur se lêer en die

omringende

21

omringende omstandighede aangewese om te bepaal of sy be-slissing aanvegbaar is in die lig van die regsbegin-sels hierbo aangehaal. Die belangrikste getuienis in hierdie verband is die direkteur se briewe aan die munisipaliteit van 4 Februarie 1983 en 22 April

1983. Daar sal onthou word dat die eerste gedien het as oorlegpleging en vergesel was van 'n afskrif van die Mondorp-brief, terwyl die tweede die direkteur se besluit bevat het om ooreenkomstig art. 63 (1) op te tree. Die munisipaliteit se antwoord op die eerste brief het, soos reeds aangedui, niks bygedra wat die direkteur kon beïnvloed het om ooreenkomstig art. 63(1) op te tree nie. Die Mondorp-brief het die omstandighede uit-eengesit waaroor die direkteur met die munisipaliteit wou oorleg pleeg. As 'n mens dus die Mondorp-brief saam met

die

22

die direkteur se uiteindelijke besluit in die tweede brief lees, kry 'n mens 'n sterk aanduiding van wat sy beweegredes was.Die eerste aspek wat in die Mondorp-brief genoem word,is die Skattingshof se bevinding op 29 November 1982 dat die tussenskatting ongeldig was "omdat daar nie so 'n

eiendom is as wat in daardie veldvorm beskryf word nie". In sy brief van 22 April verwys die direkteur ter aanvang na "die hofverrigtinge" en "die skattingshof se besluit van 29 November 1982 in verband met die 2de Tussenskatting 1982 ten opsigte van Erf 1609". Die hofverrigtinge kan myns insiens net slaan op die Skattingshof se verrigtinge, en die enigste "verrigtinge" waaroor met die munisipaliteit oorleg gepleeg was, was die bevinding van 29 November 1982.

Dit

23

Dit wil dus voorkom dat hierdie die enigste "hofverrigtinge" was wat 'n invloed op die direkteur kon gehad het. Hierdie afleiding word versterk deur die inhoud van sy brief van 15 April 1983 aan die senior skatter, waarin die Skattingshof se beslissing van 29 November 1982 as die enigste rede genoem word vir die besluit om 'n tussenskatting te gelas.

Die besluit van die Skattingshof in November 1982 kon klaarblyklik nie per se enige uitwerking gehad het op die skatting in 1974 nie. Indien die direkteur dus van mening was dat die Skattingshof se besluit in November 1982 ook die algemene skatting van 1974 ongedaan gemaak het, was sy besluit na my mening klaarblyklik aanvegbaar. Moontlik het hy egter slegs in gedagte gehad dat die ratio van die

Skattingshof

24

Skattingshof se beslissing in 1982 ewe seer van toepassing was op die skatting van 1974, aangesien die beskrywing van die grond by albei geleenthede dieselfde was. Op hierdie veronderstelling ontstaan die vraag of die fout in die beskrywing regtens aanleiding kon gee tot 'n tussenskatting ingevolge art. 63(1). In hierdie verband is dit belangrik om te besef dat daar in beginsel niks mee verkeerd is om twee of meer aaneenliggende grondstukke wat aan dieselfde eienaars behoort as 'n eenheid te waardeer nie. Dit word uitdruklik deur art. 50 van die Ordonnansie gemagtig, en was klaarblyklik 'n gepaste manier om die eiendomme in die onderhawige saak te waardeer. Die enigste fout in die skatting was dus die beskrywing van die twee eiendomme as "erf 1609 Montague Gardens". Hierdie fout het ook nie

op

25

op sigself enige uitwerking op die skattingslys gehad nie: ingevolge art. 62 van die Ordonnansie is geen skatting op 'n skattingslys ongeldig "omrede van 'n fout of verskil in die beskrywing van 'n eiendom" nie. Die direkteur kon dus nie redelikerwyse gemeen het dat die skatting van 1974 weggeval het en noodgedwonge deur 'n tussenskatting vervang moes word nie. Die enigste alternatief skyn te wees dat die direkteur, wetende dat die algemene skatting geldig was, nog-tans besluit het om die fout in die beskrywing reg te stel deur 'n tussenskatting te gelas. Na my mening sou so 'n besluit onredelik genoeg wees om die afleiding te regverdig dat die direkteur nie sy diskresie behoorlik uitgeoefen het nie. Dit is duidelik dat alle belanghebbende partye voor,

tydens 26 tydens en ná die Skattingshofverrigtinge in 1975 ten volle bewus was dat "erf 1609 Montague Gardens" die beskrywing vandie voorgestelde konsolidasie van die twee eiendomme was. Trouens, die eienaars self het in hul korrespondensie deur-gaans na "erf 1609" verwys. Voorbeelde is die bogemelde briewe van 21 Februarie 1975, 3 Mei 1978 en 28 September 1978. En die munisipaliteit se houding blyk uit wat hul prokureur, mnr Anderson, gesê het in die passasie uit die notule van die Skattingshof se verrigtinge op 25 Oktober 1982 wat ek hier-bo aangehaal het. Klaarblyklik was nie een van die belang-hebbende partye deur die verkeerde beskrywing mislei nie -nie die eienaars, munisipaliteit, Skattingshof of direkteur nie. Dit het dus vir die direkteur voor die hand gelê om self ingevolge art. 63(1) die fout te laat regstel.

Ek

27

Ek kan aan geen geldige rede dink waarom 'n tussenskatting

nodig sou wees om hierdie fout te korrigeer nie. Die hof a quo se finale slotsom oor die verkeerde beskrywing was dat die direkteur blykbaar onder die indruk was dat die Skattingshof se beslissing in 1982 hom verplig het om 'n tussenskatting te laat maak, en dat hy daardeur sy bevoegdhede verkeerd ingesien het. Ek stem saam dat as die direkteur hierdie wanopvatting gehuldig het, sy besluit as gevolg daarvan ter syde gestel kan word. Soos ek egter hierbo aangedui het, meen ek dat die resultaat dieselfde is as veronderstel word dat hy sy bevoegdhede reg ingesien het maar nogtans besluit het om 'n tussenskatting te laat plaasvind.

Die tweede aspek waaroor die direkteur met die munisipaliteit ..

28

munisipaliteit oorleg gepleeg het by wyse van die Mondorp-brief, gaan oor ongelyke behandeling van eienaars. Watdie betekenis van hierdie begrip betref, het die hof a quogesê:

"'Inequable treatment of owners' means, for the purposes of s 63(1) unequal treatment. The word 'equable' means, according to the Oxford English Dictionary, 'free from inequalities; uniform throughout its extent or range of operation; equally proportioned'. In order to be able to form the opinion that an error or valuation gives rise to inequable treatment, First Respondent must be of opinion that by the valuation the owner has, in comparison with other owners, not been treated equally or that the valuation in question leads to a lack of uniformity in so far as the tax burden amongst ratepayers is concerned."

Ek stem hiermee saam, en sou net wou byvoeg dat die

Afrikaanse teks met groter duidelikheid tot dieselfde gevolgtrekking ..

29

volgtrekking lei. Die vraag is dan wat presies dit was wat, na die mening van die direkteur, aanleiding gegee het tot ongelyke behandeling van eienaars. In die Mondorp-brief word 'n "tweede rede" genoem vir optrede ingevolge art. 63(1). Hierdie "tweede rede" was dat ongelyke behandeling van eienaars plaasgevind het deurdat die skatting plaasgevind het op die basis dat die grond potensiële dorpsgrond was, maar sonder inagneming van die ernstige stormwaterdreineringsprobleme ten opsigte van die grond wat die waarde daarvan in so 'n mate aangetas het dat dit nie redelikerwyse vergelyk kon word met ander grond wat dorpsstigtingspotensiaal het nie. In die direkteur se brief van 22 April 1983 noem hy bloot "mnre Mondorp se vertoë van

27 30 27 Januarie 1983" as een van die omstandighede wat, saam met "die hofverrigtinge" en "die Skattingshof se besluit van 29 November 1982", aanleiding gegee het tot sy mening dat daar "foute asook ongelyke behandeling" plaasgevind het. Aangesien die "foute", soos reeds gemeld, alleen kon slaan op die fout met betrekking tot die beskrywing, wil dit voorkom dat die enigste grond van beweerde "ongelyke behandeling" te vinde is in die "tweede rede" genoem in die Mondorp-brief. Die vraag is dan of die direkteur se mening dat die "tweede rede" aanvaar moes word, en dat daar gevolglik ongelyke behandeling van eienaars was wat 'n tussenskatting ingevolge art. 63(1) geregverdig het, op hersiening ter syde gestel kan word.

Dit is allereers belangrik om te let dat by die sitting van die Skattingshof in 1975 dit gemene saak tussen die

partye

31

partye was dat die eiendom wel 'n dorpsstigtingspotensiaal het. Uit 'n memorandum van 'n landmeter wat deur die eienaars ingelewer is, het dit geblyk dat daar 'n goedgekeurde dorpsplan vir die eiendom bestaan het maar dat die eienaars voornemens was om dit te verander ten einde vir 'n groter bevolkingsdigtheid te beplan. Die munisipaliteit het hiertoe toegestem. Hoewel die gemelde memorandum die stelling maak dat die eiendom as "prairie land" beskou moet word, was die motivering hiervoor nie dat dorpsstigtingspotensiaal ontbreek het nie, maar bloot dat die beoogde dorp nie geregistreer was nie. Laasgenoemde is klaarblyklik nie

'n faktor wat die eiendom se potensiaal raak nie. Dat die eienaars aanvaar het dat die eiendom dorpsstigtingspotensiaal het, blyk trouens ook uit hul voorgestelde skatting van

R1 811 599 32 R1 811 599. Die moeilikhede ten opsigte van stormwaterdreineringsring is ook pertinent onder die Skattingshof se aandag gebring. Dit blyk egter dat die partye ten tyde van die algemene skatting gemeen het dat hierdie moeilikhede deur 'n beplande dreineringskema opgelos sou word. In die gemelde memorandum het die eienaars se landmeter dus klem gelê op die onsekere tyd wat sou verloop totdat die skema in werking sou kom en die onkoste wat aangegaan sou moes word om die eiendom in die tussentyd te ontwikkel. Soos reeds gemeld, het die eienaars in 1978 aansoek gedoen om 'n tussenskatting ingevolge art. 40(1)(ii)(e) juis omdat die skema toe op die lange baan geskuif is.

Om op te som: dit blyk dat die eiendomme se dreineringsprobleme ...

33

dreineringsprobleme aan al die partye bekend was by die verrigtinge van die Skattingshof in 1975, maar dat selfs die eienaars nie gemeen het dat hierdie probleme die eien-domme se dorpstigtingspotensiaal genegeer het nie. Dit lyk dan ook waarskynlik dat die Skattingshof wesenlik die eienaars se betoog aanvaar het aangesien die hof se skatting baie nader aan die eienaars se voorstel van R1 811 599 was as aan die skatter se R2 593 740. Teen hierdie agtergrond is dit moeilik om in te sien hoe die "tweede rede" genoem in die Mondorp-brief as reg-verdiging kan dien vir die direkteur se mening dat die skatting aanleiding gegee het tot ongelyke behandeling van eienaars. Op die oog af het die Skattingshof die eiendomme op die korrekte manier gewaardeer ooreenkomstig die getuienis

voor

34

voor hom.

Die hof a quo het, na volledige oorweging van aldie getuienis, tot die volgende slotsom geraak:

"All that the evidence before First Respondent revealed was that due to circumstances which had changed since the 1974 general valuation, an interim valuation in terms of s 40(1)(ii) (e) was warranted. The test for arriving at such a decision is completely different to that applicable to a decision that there has been inequable treatment within the meaning of s 63(1)."

Na my mening het die eienaars hoegenaamd nie op appèl aangetoon dat die geleerde regter se slotsom verkeerd was nie, en ek stem daarmee saam.

In die stukke en in die betooghoofde is daar ver-wys na verskeie ander foute of omstandighede wat dan tot ongelyke behandeling van eienaars aanleiding sou gegee het.

Hierdie

35

Hierdie betoë word uitvoeriglik deur die regter a quo be-handel, maar ek meen dat ek kan volstaan deur te sê dathierdie foute en omstandighede klaarblyklik nie die direk-teur se beslissing beïnvloed het nie, en dat hy in elk geval nie met die munisipaliteit of enige ander betrokke partydaaroor oorleg gepleeg het nie. Hulle kan dus nie asregverdiging vir sy optrede dien nie.

Die hof a quo se gevolgtrekking ten opsigte van diebeweerde ongelyke behandeling was as volg:

"On the information available to First Respondent and on which he purported to act, the opinion which he formed that the existing valuation led to inequable treatment, is inexplicable except on the basis that he did not properly apply his mind to the matter. First Respondent's decision is accordingly reviewable and may be set aside."

Weens

36

Weens die voorgaande stem ek hiermee saam.

Ten slotte het die eenaars betoog dat die muni-

sipaliteit se aansoek geweier moes gewees het omdat die

munisipaliteit nie deur die direkteur se optrede benadeel

is nie. Die beginsel in hierdie verband word soos volg

gestel deur HOLMES AR in *Rajah and Rajah (Pty). Ltd .& Others*

v Ventersdorp Municipality & Others, 1961(4) SA 402(A) op 407-8:

"Now I think it is clear that the Court will . not interfere on review with the decision of a quasi-judicial tribunal where there has been an irregularity, if satisfied that the complaining party has suffered no prejudice. *Jockey Club of South Africa and Others v. Feldman* 1942 A.D. 340 at p. 359; *Larson and Others v Northern Zululand Rural Licensing Board* 1943 N.P.D. 40. In principle it seems to me that the Court should likewise not interfere in the present case at the instance of the Council, whatever the precise nature of the present pro-

ceedings

37

ceedings, since it is clear that there has been no prejudice to the public interest which the Council represents. The underlying principle is that the Court is disinterested in academic situations."

Soos blyk uit hierdie passasie sal die hof, selfs waar daar 'n onreëlmatigheid was, regshulp aan die aansoek-doener weier as die hof oortuig ("satisfied") is, of as dit duidelik ("clear") is, dat die aansoekdoener nie deur die onreëlmatigheid benadeel is nie. Die rede hiervoor is dat die hof nie belang stel in bloot akademiese kwessies nie.

In die onderhawige geval is die gevolge van die direkteur se optrede deur die hersieningsverrigtinge opge-skort. Uiteraard het die munisipaliteit nog geen werklike benadeling gely nie, en die vraag is dus of dit duidelik is

dat

38

dat daar geen benadeling sou gewees het as sake hul gang gegaan het nie. Anders gestel, as daar potensiële nadeel was sou die munisipaliteit geregtig wees op regshulp tensy die Hof oortuig is dat daar inderdaad nie benadeling was nie. (Sien S A Geneeskundige en Tandheelkundige Raad v Kruger 1972(3) SA 318 (A) op 326 F-G). Die hof kan in 'n geval soos die huidige nie so 'n positiewe oortuiging vorm nie om-dat die gevolge van die onreëlmatigheid nie met redelike sekerheid bepaalbaar is nie. Dit sou dus voldoende wees vir die munisipaliteit om in hierdie saak potensiële nadeel te bewys.

In die onderhawige saak het die direkteur in 1983 gepoog om met terugwerkende krag 'n status quo omver te werp wat reeds sedert 1975 bestaan het. Daardeur het hy dit vir die munisipaliteit nodig gemaak om weer voor die Skattings-

hof

39

hof te verskyn om opnuut 'n saak te veg wat hy redelikerwyse as afgehandel kon beskou het. Die moontlikheid het bestaan dat die tussenskatting laer sou wees as die algemene skatting, wat implikasies vir die munisipaliteit ten opsigte van belasting sou inhou. Sien art. 86(2) van die Munisi-pale Ordonnansie, no 20 van 1974. Onder hierdie omstandig-hede kan daar skaars betoog word dat die munisipaliteit duidelik nie deur die direkteur se optrede benadeel kon word nie, of dat die munisipaliteit se belang in die aangeleentheid bloot akademies is. Die hof a quo het dan ook hierdie betoog wat namens die eienaars geopper was, verwerp, myns insiens tereg.

Soos uit die voorgaande blyk, stem ek in elke wesentlike opsig saam met die hof a quo.

Die 40

Die appèl word van die hand gewys met koste, in-sluitende die koste van twee advokate.

E M GROSSKOPF, AR)

JOUBERT, AR) NESTADT, Wn AR)

Source & reproduction note

Judgment wording, source notices and original paragraph numbers are retained. Esheria supplies the layout and this PDF's page numbers; these are not the source pagination. This is a research copy, not an official or certified court document. Check quotations, citations and publication restrictions against the original source before relying on it.

ORIGINAL SOURCE <https://www.saflii.org/za/cases/ZASCA/1986/123.html>

CASE PAGE <https://chat.esheria.ai/case-law/south-africa/rietvlei-ontwikkelings-edms-bpk-en-n-ander-v-munisipaliteit-unknown-topic-asca-1986>

Prepared on 13 October 2026 · Esheria