

Saak No: 194/98

In die saak van:

**MIDRAND/RABIE RIDGE/IVORY PARK  
METROPOLITAANSE SUBSTRUKTUUR**

Appellant

en

**JOHAN GEORG STRYDOM**

Eerste Respondent

**JOHAN GEORG STRYDOM**

Tweede Respondent

CORAM: Hefer, Vivier, Howie, Schutz, ARR en Mpati Wnd AR

DATUM VAN VERHOOR: 17 Augustus 2000

DATUM VAN UITSPRAAK: 31 Augustus 2000

---

**U I T S P R A A K**

---

**HOWIE AR/ ...**

**HOWIE AR:**

[1] Appellant is 'n plaaslike bestuur soos bedoel in die Ordonnansie op Eiendomsbelasting van Plaaslike Besture, 11 van 1977 (T). Respondente is eienaars van grond binne appellant se bestuursgebied. Appellant het hulle in 'n landdroshof in drie afsonderlike sake vir betaling van eiendomsbelasting met betrekking tot drie afsonderlike eiendomme gedagvaar. In elke saak is 'n identiese eksepsie geneem. Dit het misluk. Op appèl na die Transvaalse Provinsiale Afdeling is respondente gelyk gegee. Met verlof van daardie Hof kom appellant in hoër beroep.

[2] Die besonderhede van vordering het elkeen twee eise behels. Die eerste eis was vir betaling van belastings en heffings gehef deur appellant ingevolge artikels 21, 26 en 29 van voormelde Ordonnansie. Die tweede eis is soos volg geformuleer:

“Eiser se eis teen verweerder is vir die betaling van  
 . . . eiendomsbelasting vir krisisbeheer gehef deur  
 Eiser in terme van Artikel 21 saamgelees met  
 Artikels 26 en 29 van Ordonnansie 11 van 1977(T)

en verder saamgelees met die Wet op Brandweerdienste No. 99 van 1987 vir die tydperk 1 Desember 1994 tot 30 April 1995 en welke bedrag opeisbaar en betaalbaar is maar nieteenstaande aanmaning daartoe Verweerder weier en/of versuim om te betaal.”

[3] In `n versoek om nadere besonderhede is appellant gevra hoe die bedrae in die twee eise saamgestel en bereken is, met spesifieke verwysing na die formule en basis van berekening.

[4] Die tersaaklike gedeelte van die antwoord was die volgende:

“Eiendomsbelasting word bereken ooreenkomstig die bepalings van Artikel 22(1) van Ordonnansie 11 van 1977 en is die berekening gebaseer op die volgende:

#### EIENDOMSBELASTING

Waardasie x tarief ÷ 12 is gelykstaande aan maandelikse belasting:

|                           |   |               |
|---------------------------|---|---------------|
| Terreinwaarde van eiendom | : | R6 100 000-00 |
| Oppervlakte van eiendom   | : | 610,4272 ha   |
| Tarief (1994/95 boekjaar) | : | 5,67c/R       |

#### KRISISBEHEER

Krisisbeheer word soos volg bereken:

Terreinwaarde x tarief ÷ 12 is gelykstaande aan maan-

delikse heffing:

Terreinwaarde van eiendom : 6 100 000-00

Tarief (1994/95) : R0011154"

[5] Respondente se grond van eksepsie was dat die tweede eis regtens ongegrond was. Die grondslag vir daardie stelling was dat eiendomsbelasting gebaseer op terreinwaarde slegs een keer per boekjaar per eiendom gehef kon word. In die onderhawige geval is albei eise ten opsigte van dieselfde boekjaar en is albei gebaseer op terreinwaarde.

[6] Die Ordonnansie bevat geen bepalings ten opsigte van eiendomsbelasting vir “krisisbeheer” nie, wat daardie woord ook al mag beteken, en die bepalings van die Wet op Brandweerdienste is hier van geen belang nie.

[7] Die Ordonnansie se bepalings wat ter sake is, is die volgende. Artikel 4 magtig `n plaaslike bestuur om `n eiendomsbelasting of eiendomsbelasting te hef op grond, enige reg in grond en enige verbeterings ten opsigte van grond of regte in grond. In artikel 1 word “eiendomsbelasting of -belasting” omskryf as insluitende “`n algemene

eiendomsbelasting, en `n spesiale eiendomsbelasting in artikel 24 genoem .

. .” en “algemene eiendomsbelasting” word omskryf as “die eiendomsbelasting of -belasting in artikel 21 genoem”.

[8] In artikel 21 verskyn daar die volgende subartikels:

- “(1) Behoudens die volgende bepalings van hierde artikel kan `n plaaslike bestuur `n eiendomsbelasting of eiendomsbelasting (bekend te staan as `n algemene eiendomsbelasting) op belasbare eiendom opgeteken in die waarderingslys hef vir `n boekjaar waarop sodanige lys betrekking het.
- (2) . . .
- (3) `n Algemene eiendomsbelasting gehef ingevolge subartikel (1) of (2) is `n bedrag in die rand soos deur die plaaslike bestuur vasgestel -
  - (a) op die terreinwaarde van grond of op die terreinwaarde van `n reg in grond; of
  - (b) op die terreinwaarde van grond of op die terreinwaarde van `n reg in grond soos in paragraaf (a) beoog en daarbenewens, op die waarde van verbeterings op sodanige grond of wat op sodanige reg in grond betrekking het: Met dien verstande dat die bedrag in die rand vasgestel op die waarde van verbeterings nie hoër mag wees nie as die bedrag in die rand vasgestel op die terreinwaarde van grond of the terreinwaarde van `n reg in grond na gelang van die geval.”

Dan lees art 24 soos volg:

**“Spesiale eiendomsbelasting vir bepaalde gebied.**

24. Waar –

- (a) die uitgawes of beraamde uitgawes vir die voorsiening van dienste en fasiliteite in enige bepaalde gebied binne `n munisipaliteit na die mening van die betrokke plaaslike bestuur abnormaal of buitengewoon is;
- (b) die waarde van belasbare eiendom in enige bepaalde gebied binne `n munisipaliteit so laag is dat die eiendomsbelasting of eiendomsbelasting wat in daardie gebied gehef word onvoldoende is of sal wees om die uitgawes of beraamde uitgawes in paragraaf (a) beoog, te bestry,

kan die betrokke plaaslike bestuur, ondanks andersluidende bepalings in hierdie Ordonnansie vervat maar onderworpe aan die goedkeuring van die Administrateur, by besluit deur `n meerderheid van die lede van die plaaslike bestuur geneem, `n spesiale eiendomsbelasting hef op die terreinwaarde van grond geleë binne sodanige gebied en opgeteken in die waarderingslys of op die terreinwaarde van `n reg in sodanige grond.”

Laastens bepaal art 26 (1):

**“Bedrag verskuldig vir eiendomsbelasting deur eienaar op vasgestelde dag betaalbaar.**

26. (1) Behoudens die bepalings van hierdie Hoofstuk, die

Wet op Belasting op Spoorwegeiendom, 1959, en enige ander wet, is die bedrag wat voortspruit uit die heffing van enige algemene eiendomsbelasting deur `n plaaslike bestuur en ten opsigte van `n boekjaar verskuldig (bekend te staan as die bedrag verskuldig vir eiendomsbelasting) betaalbaar –

- (a) in `n enkele bedrag; of
- (b) in paaieimente van gelyke of wisselende bedrae,

soos die betrokke plaaslike bestuur bepaal, deur iemand wat die eienaar van die betrokke belasbare eiendom is op `n dag of dae, na gelang van die geval, wat sodanige plaaslike bestuur vasstel (bekend te staan as die vasgestelde dag).”

[9] Namens appellant is aangevoer dat aangesien die woorde “`n algemene eiendomsbelasting” ingevolge art 21 (l) eiendomsbelastings insluit (dws in die meervoud) daardie woorde ook in art 21 (3) in die meervoudige sin verstaan moet word. Die gevolg, aldus die betoog, is dat alvorens mens by paragrafe (a) en (b) van art 21 (3) kom, dit al klaar vas staan dat `n onbeperkte aantal eiendomsbelastings per boekjaar per eiendom gehef kan word. Voorts is aan die hand gedoen dat paragrafe (a) en (b) se enigste funksie is om alternatiewe berekeningsmetodes te voorsien en nie om verskillende eiendomsbelastings daar te stel nie. Appellant se advokaat is genoop om toe te gee dat daardie vertolking `n plaaslike bestuur sou magtig om selfs van maand tot maand eiendomsbelastings teen verskillende koerse

te hef en boonop met elkeen op terreinwaarde (geheel of gedeeltelik) gebaseer. Twee verdere toegewings was onvermydelik. Eerstens, indien dit die posisie was, sou elke sodanige heffing ooreenkomstig art 21 (1), en elke gepaardgaande vasstelling ingevolge art 21 (3), meerdere algemene eiendomsbelastings- heffings in dieselfde boekjaar meebring. Tweedens, indien 'n plaaslike bestuur op hierdie manier die finansiële gevolge van noodsituasies of buitengewone omstandighede sou kon hanteer, sou art 24 dan heeltemal oorbodig wees.

[10] Die betoog namens appellant kan nie opgaan nie. Die uitdrukking “'n algemene eiendomsbelasting” is nie net 'n versamelnaam nie en word ook nie gebruik net om dit van spesiale eiendomsbelasting te onderskei nie. Dit vervul ook 'n belangrike praktiese funksie. Selfs indien meer as een eiendomsbelasting ten opsigte van 'n besondere boekjaar gehef word, staan hulle saam bekend as 'n algemene eiendomsbelasting en is dit lg enkele belasting wat ingevolge art 21 (1) ten opsigte van die spesifieke boekjaar die verskuldigde belasting in daardie jaar is. Dit is daardie enkele



algemene eiendomsbelasting wat die onderwerp is van die belastingskeppende bepalinge van art 21 (3) en wat ingevolge art 26 (1) ten opsigte van 'n spesifieke boekjaar betaalbaar is. Trouens, art 26 (1) kan dit skaars duideliker maak dat die bedrag wat as 'n algemene eiendomsbelasting gehef word dié bedrag is – en dus die enigste bedrag -- wat ten opsigte van 'n betrokke boekjaar vir eiendomsbelasting (afgesien van spesiale eiendomsbelasting) betaalbaar is. Dit volg derhalwe dat daar slegs een algemene eiendomsbelasting per boekjaar kan wees.

[11] Wat art 21 (3) betref moet 'n plaaslike bestuur eers 'n bedrag in die rand vasstel. Indien daardie bedrag dan op terreinwaarde toegepas word, is die resultaat 'n algemene eiendomsbelasting. Indien dit toegepas word op beide terreinwaarde en verbeteringswaarde het mens 'n ander, verskillende algemene eiendomsbelasting. Nog 'n verdere algemene eiendomsbelasting sou die gevolg wees van die vasstelling van een bedrag

in die rand met betrekking tot terreinwaarde en `n mindere bedrag per rand met betrekking tot verbeterings. Gevolglik lê art 21 (3) nie net neer hoe `n algemene eiendomsbelasting bereken word nie. Dit bevat nie net berekeningsmetodes nie. Dit bepaal verskeie moontlike algemene eiendomsbelastings, slegs een waarvan met betrekking tot `n enkele spesifieke belasbare eiendom en `n enkele spesifieke boekjaar betaalbaar sou wees. En dit is klaarblyklik daardie meerdere moontlike eiendomsbelastings wat die rede is vir die gebruik van die meervoud “eiendomsbelastings” in art 21 (1).

[12] Wat verder vas staan is dat elke sodanige algemene eiendomsbelasting op terreinwaarde òf in die geheel òf gedeeltelik gebaseer moet wees. Bygevolg kan slegs een eiendomsbelasting per boekjaar op terreinwaarde gehef word.

[13] Vir sover daar in die onderhawige saak gepoog is om met die oog op krisisgevalle te handel bestaan daar twee moontlikhede met

betrekking tot sodanige situasies. Die een is om vooraf in die begroting gepaste en redelike voorsiening te maak vir die eerskomende boekjaar.

Die ander is om van art 24 gebruik te maak. Mits daar aan die vereistes van daardie artikel voldoen word, sal 'n plaaslike bestuur se magte daaronder nie noodwendig tot een of selfs net 'n paar gebiede in sy magsgebied beperk wees nie.

[14] Wat oorbly is om te beklemtoon dat belastingbetalers geregtig is om vroegtydig ingelig te word met betrekking tot hulle verpligtinge vir 'n komende jaar en om hulle sake dienoooreenkomstig te reël. Indien die werklike regsposisie was soos namens appellant betoog is, sou belastingbetalers, om niks van moontlike beleggers te meld nie, se posisie uiters ondraaglik wees indien nie onmoontlik nie.

[15] In al die omstandighede meen ek dat die gevolgtrekking waartoe die Hof benede gekom het korrek was.

[16] Die appèl word van die hand gewys met koste, insluitende die koste van twee advokate.

---

C T HOWIE

|        |      |           |
|--------|------|-----------|
| HEFER  | JA)  |           |
| VIVIER | JA)  | STEM SAAM |
| SCHUTZ | JA)  |           |
| MPATI  | AJA) |           |