

SOUTH AFRICA / JUDGMENT

Labuschagne NO v Munisipaliteit van George (18780/2007) [2008] ZAWCHC 206 (22 May 2008)

[2008] ZAWCHC 206

COURT

Western Cape High Court, Cape Town

BEFORE

Van Reenen, R

CASE / FILE NUMBER

18780/2007

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

IN DIE HOOGGEREGSHOF VAN SUID-AFRIKA

(KAAP DIE GOEIE HOOP PROVINSIALE AFDELING)

SAAKNOMMER: 18780/2007

DATUM: 22 MEI 2008

In die saak tussen:

FREDERICK JACOBUS LABUSCHAGNE NO Applikanten

DIE MUNISIPALITEIT VAN GEORGE Respondent

UITSPRAAK

VAN REENEN, R:

Hierdie is ft aansoek dat ft besluit wat deur die Uitvoerende Burgemeester- in-Komitee van die Munisipaliteit van George, alternatlewelik die voile Raad van daardie munisipaliteit op 31 Augustus 2007 geneem is ingevolge waarvan die applikant se aansoek vir die hersonering en onderverdeling van Erf 16272 te George {wat ek hierna as "die Eiendom" sa\ verwys) afgekeur is, hersien en tersyde gestel word.

Daar word ook gevra vir 'n bevel dat hierdie Hof die aansoek vir onderverdeling en hersonering toestaan, onderworpe aan sekere voorwaardes wat in 'n aanhangsel wat by die Kennisgewing van Mosie aangeheg is, as Aanhangsel A.

Die respondent het aanvanklik te kenne gegee dat dit van voorneme was om hierdie aansoek te bestry, maar het uiteindelik 'n Kennisgewing van Terugtrekking geliasseer. Dit is gedateer 13 Mei 2008 en lui dat die respondent sy opponering terugtrek en berus by die Hof se uitspraak.

Dit dien gemeld te word dat die respondent dit nie nodig geag het om enige beantwoordende stukke te liasseer nie en gevolglik is hierdie Hof aangewese tot die feitebewerings wat deur die deponent vir die appiikant, ene mnr Frederick Jacobus Labuschagne, gemaak is.

Die besluit word aangeveg op sekere gronde, meer spesifiek dat die besluit om die aansoek af te keur, strydig is met sekere bepalings en vereistes van die Promotion of Administrative Justice Act, 3 van 2000 (waarna daar hierna verwys sal word as "PAJA").

Die eerste grond is dat die besluit wesenlik geaffekteer is deur Y\ miskenning van die reg. Die tweede is dat dit geneem was vir ft bedekte doel of motief. Die derde is dat dit deur die inagneming van irrelevante oorwegings geaffekteer is terwyl relevante oorwegings, wat in aanmerking geneem moes word, nie in aanmerking geneem is nie. Die vierde is dat die besluit op 'n arbitrere wyse geneem is. Daar is ook verdere gronde aangevoer, byvoorbeeld, dat die besluit nie rasideel verbind is met die doel waarvoor dit geneem is me of met inligting wat voor die respondent geplaas was nie of nie met die redes wat deur die respondent daarvoor verskaf is rymbaar is nie. Laastens, is aangevoer dat die besluit so onredelik is dat geen redelike munisipaliteit in die omstandigbede so 'n besluit kon geneem het nie.

Die eiendom wat in die aansoek betrokke is, is ongeveer 15r69 hektaar groot en is getee in Yorkstraat, George. Dit word tans gebruik as Jn karavaanpark wat meestal, so word dit beweer, betoog, leeg staan.

Die aansoek om hersonering is op 17 Oktober 2006 by die respondent ingedien en was hoofsaaklik gegrond gewees op die bepalings van

artikels 17 en 24 van die Ordonnansie op Grondgebruiksbeplanning, 15 van 1985 ("die Ordonnansie").

Die hersonering en onderverdeling van die eiendom is volledig uiteengesit in dokumentasie wat geliasseer is en deel vorm van die rekord, naamlik FJL4. Die aansoek is deur die relevante komitees van die respondent, wat by die oorweging van aansoeke van daardie aard betrokke is, ondersoek en die goedkeuring daarvan is aanbeveel, onderworpe aan die lys van voorwaardes wat vervat is in Aanhangsel A tot die Kennisgewing van Mosie.

Voordat die respondent die aansoek goedgekeur net, was daar op 29 Mei 2007 'n vergadering by die munisipale kantore te George bele. Dit was bygewoon deur die applikant en sommige van die respondent se verteenwoordigers, onder andere, die Burgemeester en die Stadsbeplanner. By daardie geleentheid het die respondent se verteenwoordigers laat blyk dat die aansoek nie goedgekeur sou word

nie tensy daar aan sekere voorwaardes voldoen word. Daardie voorwaardes word soos volg deur mnr Labuschagne beskryf: Eerstens is

daar vereis dat R3 miljoen aan die respondent betaal word as ft verbeteringsheffing ("enhancement levy") bo en behalwe die normale kapitaalbelasting wat regtens deur die respondent gehef kon word; Tweedens, dat drie hektaar van die erf aan die respondent teruggetransporeer word na onderverdeling om deur die respondent aangewend te word vir behuising. Derdens, dat ft swart bemagtigingsgroep aangestel word om die konstruksie van die bouwerk daarop te behartig.

Die applikant se verteenwoordigers was nie bereid om die voorwaardes te aanvaar nie en dit wil voorkom dat die nie-aanvaarding van die voorwaardes deur die applikant direk verband hou met die weiering van die aansoek op 31 Augustus.

Die besluit om die aansoek af te keur is genotuleer in 'n dokument wat te vinde is as Aanhangsel FJL6 (bladsy 120) tot die rekord en word as volg uiteengesit in Yi brief gedateer 31 Augustus 2007 op die briefhoof van die George Munisipaliteit. Daarvolgens word die aansoek geweier vir die volgende redes:

- "(i) Council resolved during 1991 that the land be sold on condition that it be utilised as a tourist resort whilst the current proposal is for the establishment of a residential/business area;
- (ri) The land was sold at a low value in order to assist the owner in maintaining the tourist facility to the best interest of the total community of George;
- (iii) The current proposal is of such a nature that it is not in the best interest of the community."

Daar is later pogings aangewend om die geskille tussen die applikant en die respondent by te le, maar dit was onsuksesvol. Dit dien gemejd te word dat dit nie die eerste aansoek vir hersonering van die eiendom was nie, aangesien die WJK Trust in Desember 1998 aansoek gedoen het vir die hersonering daarvan vanaf algemene woon tot sakesonering. Daardie aansoek was goedgekeur maar die goedkeuring het verval vanwee die feit dat daar nie binne die twee jaar daaraan gevolg gegee is nie.

Die eiendom is daarna deur die WJK Trust aan Stratovest 128 (Edms) Seperk verkoop en die maatskappy het ook weereens aansoek gedoen vir die hersonering en onderverdeling daarvan. Ook in die geval van Stratovest is dieselfde voorwaardes gestel as wat nou gestel word en is dit gevolg deur lang litigasie, wat nie vir doeleindes hiervan verder relevant is nie.

Ek stem saam met rnr J A van der Merwe, wat vir die applikant verskyn het, dat dit duidelik uit die tersaaklike feite is dat die doel van die voorwaardes wat nou gestel

word is om langs ft omweg voorwaardes, wat in die kontrak tussen die respondent en ene Roux gedurende 1991 vervat was op die applikant af te dwing, terwyl daar geen basis in reg bestaan waarvolgens dit gedoen kan word nie. Ek dink sy submitisie dat die poging om dit te doen op ft duidelike skending van die reg neerkom gepas is.

Dit is dan inderdaad ook ooreenkomstig die advies wat die respondent van sy senior advokaat gekry het toe die om advies gevra is.

Die ander grond - en ek stem saam dat die laaste twee gronde in die brief van 31 Augustus 2007 inderdaad maar dieselfde is - naamlik dat die aansoek voorgee afgekeur te gewees het omdat die ontwikkeling nie in beiang van die gemeenskap van George sou wees nie. Die betoog dat die verduideliking nie strook met die motivenng, soos in die applikant se aansoek uiteengesit nie en ook nie rym met die ondersteuning vir die ontwikkeling van eiendom wat die respondent aan die WJK Trust verleen is nie. Dit is ook nie versoenbaar met die ondersteuning van die aansoek deur die respondent se tegntese komitees wat belas was met die ondersoek van die aansoek vir hersonering en onderverdeling.

Daar dien ook daarop gelet te word dat artikel 36(1) van die Ordonnansie bepaal dat die aansoek slegs op grondslag van 'n gebrek aan wenslikheid van die beoogde aanwending van die grond, met inbegrip van die RiglynvoorsteMe vervat in die tersaaklike Struktuurplan sover dit op wenslikheid betrekking het, geweier kan word en, dat ingevolge artikel 36(2), indien 'n aansoek nie geweier word uit hoofde van die aangeleentheid in 36(1) verwys nie, mag siegs die veiligheid en welsyn van lede van die betrokke gemeenskap; die bewaring van die betrokke natuurlike en ontwikkelde omgewing; of die uitwerking van die aansoek op betrokke bestaande regte by die oorweging van die tersaaklike besonderhede, in ag geneem word.

Dit is betoog dat toe die aansoek geloods is, dit nie moontlik was om te bepaaf watter oorweging aan die vereistes deur die respondent gegee was nie en dat eers na liassering van die respondent se rekord (soos vereis deur Reel 53) dit duidelik geword het dat die respondent geen oorweging aan die vereistes, soos in artikel 36 vervat, gegee het nie.

Gedagtig aan die voorgaande, wil dit blyk dat die applikant korrek is in die betoog dat die weiering van die aansoek, gemotiveer is deur irrelevante oorwegings, naamlik die verkryging deur die respondent van addisionele finansiële hydraes en dat relevante oorwegings, naamlik die vereistes wat in artikel 36 van die Ordonnansie uitgestippel word, nie in aanmerking geneem was nie. Dit wil dus voorkom dat 'n behoorlike saak uitgemaak is vir die regshulp wat in bede 2.1 van die Kennisgewing van Mosie uiteengesit word.

Die enigste oorblywende vraag is of die applikant geregtig is op die regshulp wat in bede 2.2 van die Kennisgewing van Mosie uiteengesit word en of dit nie eerder meer gepas sou wees om 'n bevel te maak in terme van bede 2.3 wat as 'n alternatief tot bede 2.2 geformuleer is nie. Dit is so dat hierdie Hof die bevoegdheid het ingevolge die bepaaings van artikel S(1)(c)(ii)(aa) van PAJA om, wanneer daar 'n tersydestellingsbevel gemaak word, in uitsonderlike gevalle die besluit van die respondent te substitueer of te wysig of 'n regstellende bevel te maak.

Dit is aan die hand gedoen dat daar wel buitengewone omstandighede in die onderhawige saak bestaan. Daar is as buitengewone omstandighede

aangevoer dat die relevante komitees van die respondent met inagneming van die vereistes van artikel 36 van die Ordonnansie en

volledige ondersoek, die toestaan van die aansoek aanbeveel het op sekere voorwaardes, soos wat vervat is in Aanhangse A tot die

Kennisgewing van Mosie.

Dit is verder aangevoer dat daar geen tegniese gronde of redes bestaan waarmee nie in die stukke gehandel is nie of wat moontlik nog oorweeg moet word deur die gemelde komitees en wat met die maak van ft vervangende bevel sal indruis nie.

Dit is ook betoog dat daar nie enige besware ontvang was van lede van die publiek en/of gemeenskap van George wat nie ten gunste van die beoogde ontwikkeling was nie. Dit is verder aangevoer dat die terugwysing vir herooring van die aansoek bloot sou neerkom op 'n formaliteit omdat die tegniese komitees van die respondent reeds die aangeleentheid deeglik ondersoek het; verslag gedoen het; en dat al hulle voorwaardes en vereistes in die fynste besonderhede bekend gemaak is. Dit is ook betoog dat die terugverwysing van die aansoek vir herooring tot lang vert rag ings van etlike maande mag lei met gepaardgaande finansiële nadeel.

Dit is ook ten slotte geargumenteer dat die respondent se Burgemeester- in-Komitee se besluit en optrede van so 'n aard was dat hulle objektiwiteit en bekwaamheid ernstig in twyfel getrek moet word. Dat dit ft oorweging is wat in aanmerking geneem kan word, word bevestig deur Baxter, ADMINISTRATIVE LAW te 683 waar die volgende verskyn:

"Where the tribunal or functionary has exhibited bias or incompetence to such a degree that it would be unfair to require the applicant to submit to the same jurisdiction again."

Dit blyk uit die dokumentasie wat deur die respondent ingevoige Hofreel 53 aan die applikant beskikbaar gestel is dat die respondent alreeds op 26 Oktober 2007 ft opinie van ft senior advokaat ontvang het waarin daar in die duidelikste vanterme uiteengesit word dat die optrede van die respondent en die voorwaardes wat deur dit is vir goedkeuring gestel is onregmatig was en nie regtens op enige wyse verantwoord kon word nie.

In weerwil van die duidelike advies, het dit ongeveer vyf maande gevat vir die respondent om die nodige insig aan die dag te le om die opponering van hierdie aansoek terug te trek. Daardie halsstarrige optrede toon vir my dat daar ft onwiliigheid, onvermoe of beide aan die kant van die besluitnemers is om te aanvaar dat hulle optrede onregmatig is of was en, na my mening, het dit ft nadelige invloed op hierdie Hof se geloof in hulle vermoe om onbevange ft besluit ooreenkomstig die bepaling van art ike I 36 van die Ordonnansie te kan neem.

In die lig van die oorwegings, is ek tevrede dat die onderhawige ft geval is waar daar wel buitengewone omstandighede teenwoordig is en dat hierdie Hof geroepe is om op sy eie die besluit te neem wat deur die respondent geneem moes geword het. Die aansoek om hersonering en onderverdeling moes klaarblyklik toegestaan gewees het en derhalwe is ek - in weerwi! van ft aanvanklike weerstand -genee om 'n bevel te verleen in terme van bed 2.2 van die Kennisgewing van Mosie.

Die enigste ander aspek wat vir beslissing oorbly, is die kwessie van koste. In die Kennisgewing van Mosie is bloot koste op ft

party-en-party skaal aangevra, maar daar is in korrespondensie aan die respondent te kenne gegee dat ft bestraffende kostebevel aangevra sou word. Mnr Van der Merwe het hard geswoeg om my te oorreed om 'n bevel van die laasgenoemde aard te maak en het in die verband gesteun op die hafsstarrigheid aan die kant van die respondent om eerder die aftog te geblaas het asook die morele laakbaarheid van die optrede van die respondent soos blyk uit die aard van die voorwaardes wat deur dit gestel was.

Ek is net nie oorreed om aan sy versoek gevolg te gee nie. Ek kan nie vind dat die optrede van die respondent se amptenary per se so laakbaar was dat dit ft kostebevef op ft strafskaai regverdig nie. GevolgEik, in die uitoefening van my diskresie ten opsigte van koste, word daar dan ook ft bevel gemaak ingevoige bede 2.5 van die Kennisgewing van Mosie.

Ek wil dit spesifiek notuleer dat waar bede 2.2 verwys na bede A, dit aangevul word deur die toevoeging aan die einde paragraaf 3, (bladsy 9 van die rekord) van die volgende paragraaf, naamlik:

"(i) Dat 'n gedeelte met mates van 20 meters by 20 meters in die suidwestelike hoek van erf 16272 George afgestaan word vir

straatdoeleindes ten einde te verseker dat die Raad oor ft toegang tot die ou Inryteater perseel beskik."

VAN REENEN, R

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/ZAWCHC/2008/206.html>

CASE PAGE <https://chat.esheria.ai/case-law/south-africa/labuschagne-no-v-munisipaliteit-unknown-topic-awchc-2008>

Prepared on 10 October 2026 · Esheria