

SOUTH AFRICA / JUDGMENT

Smith en Andere v Kleinfontein Boerebelange Kooperatief Bpk en Andere (28685/2010) [2016] ZAGPPHC 628 (22 April 2016) [2016] ZAGPPHC 628

COURT

North Gauteng High Court, Pretoria

BEFORE

DS Fourie

CASE / FILE NUMBER

28685/2010

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

IN DIE HOOGGEREGSHOF VAN SUID-AFRIKA

(GAUTENG AFDELING, PRETORIA)

22/4/16

Saaknommer: 28685/2010

In die saak tussen:

ALBERTUS BAREND SMITH 1ste Applikant

NICOLAAS DANIEL PIETERSE 2de Applikant

PIETER CORNELIUS GEYER 3de Applikant

SIEGFRIED ENSLIN 4de Applikant

QUINTUS JORDAAN 5de Applikant

WILLEM HENDRIK FREDERIK DU PLOOY 6de Applikant

HERMINA ELIZABETH MARIA SUSANNA REICHEL 7de Applikant

JAN WILLEM FREDERICK BOTHA 8ste Applikant

THEODORUS CORNELIUS JOHANNES ERASMUS 9de Applikant

en

KLEINFONTEIN BOEREBELANGE KOÖPERATIEF BPK 1ste Respondent

DIE REGISTRATEUR VAN KOÖPERASIES 2de Respondent

DIE MINISTER VAN DIE NASIONALE DEPARTEMENT
VAN OMGEWINGSAKE 3de Respondent
VAN WATERWESE 4de Respondent
VAN PUBLIEKE DIENSTE EN ADMINISTRASIE 5de Respondent
DIE MINISTER VAN NASIONALE DEPARTEMENT
VAN ENERGIE 6de Respondent
VAN LANDELIKE ONTWIKKELING EN
GRONDHERVORMING 7de Respondent
DIE MINISTER VAN MINERALE BRONNE 8ste Respondent
VAN LANDBOU 9de Respondent
DIE LID VAN DIE UITVOERENDE RAAD VAN DIE
DEPARTEMENT VAN PLAASLIKE OWERHEID EN
BEHUISING, GAUTENG 10de Respondent
DIE HOOF VAN DIE UITVOERENDE RAAD VAN DIE
DEPARTEMENT VAN LANDBOU EN LANDELIKE
ONTWIKKELING, GAUTENG 11de Respondent
DEPARTEMENT VAN INFRASTRUKTUUR
ONTWIKKELING, GAUTENG 12de Respondent
DIE REGISTRATEUR VAN AKTES 13de Respondent
DIE REGISTRATEUR VAN MAATSKAPPYE 14de Respondent
KLEINFONTEIN SPAAR EN KREDIET
KOÖPERATIEF BEPERK 15de Respondent
ABSA BANK BEPERK 16de Respondent
KLEINFONTEIN BOUBESTUUR BK 17de Respondent
IRENE GROENEWALD h/a IG EIENDOMME 18de Respondent
KUNGWINI PLAASLIKE MUNISIPALITEIT 19de Respondent
UITSPRAAK
D S FOURIE, R:

- [1] Hierdie uitspraak word in Afikaans gelewer aangesien die meerderheid van die hofdokumente in Afikaans opgestel is en die advokate se betoe ook in Afikaans gelewer is. Die regshulp wat die applikante volgens die gewysigde kennisgewing van mosie vorder bestaan hoofsaaklik uit drie dele. Eerstens word daar aansoek gedoen vir 'n finale interdik in terme waarvan die eerste respondent gelas moet word om onverwyld alle stappe te neem wat nodig mag wees om enige woongebied wat de facto op die eerste respondent se eiendomme of gedeeltes daarvan bestaan, as wettige dorpsgebied te laat registreer.
- [2] In die tweede plek doen die applikante aansoek vir nog 'n finale interdik in terme waarvan die eerste respondent gelas moet word om alle stappe te neem wat nodig is om so spoedig moontlik te voldoen aan alle statutere bepalings of vereistes van enige owerheidsliggaam wat van toepassing is op die ontwikkeling en oprigting van wooneenhede en ander geboue asook die ontwikkeling, installering en voorsiening van alle bestaande infrastruktuur soos onder andere ingenieursdienste, watervoorsieningstelsels en riolering.
- [3] Laastens word daar aansoek gedoen vir nog 'n interdik, wat voorkom 'n tussentydse interdik te wees, in terme waarvan die eerste,

sewentiende en agtiende respondente, hangende die voldoening aan alle toepaslike wetgewing en wettige dorpstigting soos voormeld, verbied word om enige verdere eiendomsontwikkeling op die eiendomme soos voormeld te doen en om enige regte in verband met voormelde eiendom te verkoop of te bemark.

- [4] Die kerngeskilpunte tussen die partye is hoofsaaklik tweeledig van aard. Die eerste respondent betwis dat die applikante oor die nodige locus standi beskik om vir voormelde regshulp aansoek te doen en ontken verder dat die applikante aan die vereistes van 'n finale sowel as tussentydse interdik voldoen het. Voordat ek met die geskilpunte handel, is dit belangrik om eers die agtergrond tot hierdie aansoek kortliks uiteen te sit.

AGTERGROND:

- [5] Al die applikante is lede en aandeelhouers van die eerste respondent. Behalwe die eerste applikant is al die ander applikante ook inwoners van die betrokke dorp of nedersetting wat as Kleinfontein bekend staan. Die lede wat tans op Kleinfontein woon, wat die meeste van die applikante insluit, het deur die aankoop van aandele in die eerste respondent individueel of by wyse van trusts aandeelhouers en lede van die eerste respondent geword. Hierdie lede het uit hoofde van hulle aandeelhouding die reg verkry tot die benutting en gebruik van 'n sekere gedeelte van die grond van die eerste respondent. Heelwat van hulle het dan ook op hulle eie koste woonhuise op sekere gedeeltes van die eerste respondent se grond opgerig.
- [6] Die eerste respondent is 'n koöperasie wat opgerig en geregistreer is in terme van die Koöperasiewet Nr 91 van 1981. Hierdie wet is later vervang deur die "Co-operatives Act 14 of 2005" en dit wil voorkom of die eerste respondent in terme van laasgenoemde wet funksioneer. Volgens die aansoekstukke blyk dit dat Kleinfontein reeds oor 'n infrastruktuur soks paaie, water en elektrisiteit beskik wat deur die eerste respondent voorsien word. Dit

beskik ook reeds oor 'n skool, bejaarde sorgsentrum, 'n gemeenskapsaal, sportfasiliteite en 'n winkelsentrum. Dit blyk gemene saak te wees dat Kleinfontein nog nie kragtens formele dorpstigting en bestaande wetgewing as 'n dorpsgebied geregistreer is nie.

- [7] Die dispuut rondom formele dorpstigting kom reeds 'n lang pad. Die huidige aansoek is op 20 Mei 2010 uitgereik. Die eerste beantwoordende beedigde verklaring is op 4 Augustus 2011 beteken. Daarna, op 23 Mei 2013, beteken die applikante 'n aanvullende

funderende beedigde verklaring. In antwoord hierop liasseer die eerste respondent op 1 Oktober 2013 sy tweede beantwoordende beedigde

verklaring. Daarna is Tolmay R as sakebestuurder aangestel. Op die eerste respondent se versoek het sy die liassering van prokureur

Adriaan Venter se beedigde verklaring toegelaat om die verdere verloop van die aangeleentheid te verduidelik. Volgens die aansoekstukke blyk dit dat mnr Adriaan Venter spesialiseer in dorpsontwikkeling en verwante sake. Verdere beedigde verklarings het daarna op die beedigde verklaring van mnr Adriaan Venter gevolg waarna die aansoek skynbaar ryp vir verhoor was. Die applikante het intussen op 29 Junie 2015 'n gewysigde kennisgewing van mosie afgelewer waarin die regshulp hierbo na verwys, uiteengesit word. Nodeloos om te se, die hofstukke beslaan nie minder as 1 400 bladsye nie.

SAAK VIR DIE APPLIKANTE:

- [8] Die applikante se saak kom in wese daarop neer dat die eerste respondent 'n onwettige dorp bedryf, versuim om tot dorpstigting oor te gaan en ook versuim om verskeie statutere bepalinge met betrekking tot, onder andere, omgewingsake na te kom. Die applikante voer aan, om as 'n wettige dorp te kan bestaan en te funksioneer, moet Kleinfontein as 'n dorpsgebied geproklameer word. Daar word verder beweer dat alhoewel sekere stappe gedurende 2004 in hierdie verband geneem is, daar geen verdere noemenswaardige vordering met dorpstigting plaasgevind het nie en is Kleinfontein steeds onwettig. Hierbenewens, so word aangevoer, vind daar verskeie ander onwettige aktiwiteite plaas wat onder andere betrekking het op omgewingsake soos die berging van water en die maak van paaie, die oortreding van bouregulasies en die verspreiding van elektrisiteit sender dat die eerste respondent daarvoor geregistreer en gemagtig is.
- [9] Daar word verder aangevoer dat die applikante groot hoeveelhede geld op woonhuise en ander verbeterings spandeer het terwyl Kleinfontein steeds 'n onwettige dorpsgebied gebly het. Die voorsetting van al voormelde onwettige bedrywighede hou ernstige benadeling in vir die applikante se reg op eiendom, huisvesting, finansiele posisie en ander regte wat daarmee gepaardgaan. Die onwettige status van Kleinfontein veroorsaak grootskaalse eiendomsonsekerheid by die inwoners en hulle is geregtig om daarop aan te dring dat dorpstigting moet plaasvind en die ander gepaardgaande aktiwiteite gewettig moet word. Bewerings is ook gemaak wat op die ander vereistes van 'n finale sowel as tussentydse interdik betrekking het. Vir redes wat later sal blyk, is dit nie nodig om daarna te verwys nie.

SAAK VIR DIE EERSTE RESPONDENT:

[10] Die eerste respondent betwis nie dat Kleinfontein met sy infrastruktuur nog nie as 'n dorp geproklameer is nie. Die kern van

die verweer kom daarop neer dat die applikante nie oor die nodige locus standi beskik nie en versuim het om aan die vereistes van 'n finale en tussentydse interdik te voldoen. Daar word, wat die vereistes van 'n interdik betref, gesteun op verskillende stappe wat na bewering reeds geneem is om dorpsstigting te bewerkstellig. Ek sal later meer breedvoerig daarna verwys. Gevolglik is daar betoog, met verwysing na hierdie stappe, dat die applikante poog om die eerste

respondent te dwing om iets te doen wat reeds gedoen word en dat hulle daarom nie op die regshulp soos versoek, geregtig is nie.

BESPREKING:

[11] Volgens die mondelinge betoe van die advokate, veral die advokaat vir die eerste respondent, het dit geblyk dat die kerngeskil tussen die partye betrekking het op die vraag of die applikante 'n duidelike reg vir doeleindes van die finale interdikte en 'n prima facie reg vir doeleindes van die tussentydse interdik aangetoon het. Ek sal gevolglik aanvaar, sonder om te beslis, dat die applikante wel oor die nodige locus standi beskik asook dat hulle ten minste 'n prima facie saak met betrekking tot die ander vereistes van 'n finale en tussentydse interdik uitgemaak het.

FINALE INTERDIK:

[12] 'n Interdik is 'n hofbevel waarkragtens 'n persoon gebied of verbied word om op 'n sekere wyse op te tree. In hierdie geval bevat bedes 1 en 2 van die gewysigde kennisgewing van mosie regshulp in die vorm van 'n gebiedende finale interdik. Daar word eerstens versoek dat die eerste respondent gelas moet word om onverwyld alle stappe te neem wat nodig mag wees om Kleinfontein as 'n wettige dorpsgebied te laat registreer en tweedens om alle stappe te neem wat nodig is om so spoedig moontlik te voldoen aan alle statutere bepalings of vereistes van enige owerheidsliggaam wat van toepassing is op die ontwikkeling en oprigting van wooneenhede en ander strukture.

[13] Dit is geykte reg dat vir doeleindes van 'n finale interdik, die applikant onder andere 'n duidelike reg moet aantoon. Hierdie reg word nie in isolasie beoordeel nie. 'n Eiser of applikant moet op 'n oorwig van waarskynlikhede feitelike bewys lewer in terme waarvan die objektiewe reg aan horn of haar 'n reg verleen wat deur middel van gepaste regshulp in die vorm van 'n hofbevel afgedwing of beskerm kan word. Hierdie reg moet sodanig duidelik wees dat indien die hof 'n finale interdik toestaan, die bevel 'n finale beregting van die partye se regte sal bewerkstellig. (Sien in hierdie verband *The Law of South Africa*, 2de uitgawe, Vol 11, par 349 en verder.)

[14] Alhoewel dit nie betwis word dat dorpsstigting nog nie plaasgevind het nie, voer die eerste respondent aan dat daar reeds verskeie stappe geneem is ten einde dorpsstigting te bewerkstellig. Hierdie stappe sluit volgens die eerste respondent onder andere die volgende in:

- Op 26 Maart 2011 en tydens 'n algemene vergadering van lede, is daar 'n besluit geneem om 'n paneel deskundiges aan te stel ten einde die formaliserings- en dorpsstigtingsprosedures onder leiding van mnr Adriaan Venter te behartig;
- Gedurende April en Mei 2011 is die begrote fondse vir hierdie proses in 'n bedrag van net meer R1,6 miljoen in mnr Venter se trustrekening inbetaal waarna hy 'n ervare projekspan genomineer het om die proses voort te sit;
- Op 6 Julie 2011 word Planpraktyk aangestel as projekbestuurder waarna die eerste respondent op 7 Julie 2011 sy dokumente aan Planpraktyk beskikbaar stel;
- Op 19 Maart 2012 is 'n aansoek in terme van die Wet op Ontwikkelingsfasilitering, 1995 by die Grondontwikkelingstribunaal ingedien en op 9 Mei 2012 is 'n kennisgewing in terme van gemelde Wet en die Regulasies daarkragtens afgekondig, geadverteer.

[15] Dit blyk volgens die verklaring van mnr Adriaan Venter dat hy 'n spoedige formalisering van Kleinfontein in die vorm van 'n

grondontwik- kelingsaansoek in terme van voormelde Wet aanbeveel het. Hierdie aanbeveling het voortgespruit uit die omvangryke

ontwikkeling wat reeds op die betrokke eiendomme plaasgevind het, die diversiteit van grondgebruike waarvoor daar in hierdie verband

aansoek gedoen moes word asook die aantal statutere goedkeurings wat verkry moes word.

[16] Dit blyk egter gemeensaak te wees dat die proses wat in terme van die Wet op Ontwikkelingsfasilitering begin is, gekompliseer is deurdat die Grondwethof op 18 Junie 2010 in die saak van Johannesburg Municipality v Gauteng Development Tribunal 2010 (6) SA 182 CC, die bevel in terme waarvan Hoofstukke V en VI van gemelde Wet ongrondwetlik verklaar is, bekragtig het. Die verklaring is opgeskort

vir 'n tydperk van 24 maande ten einde die wetgewer in staat te stel om die gebreke in die wetgewing reg te stel of om nuwe wetgewing uit te vaardig. Hierdie tydperk het op 18 Junie 2012 verstryk sander dat die wetgewer die nodige gedoen het.

[17] Daar is namens die eerste respondent uitgewys dat die Kleinfontein aansoek in terme van die Wet op Ontwikkelingsfasilitering betyds binne voormelde vensterperiode ingedien is. Die wetgewer kon egter nie daarin slaag om binne die vasgestelde tydperk aan die Grondwethof se bevel te voldoen nie en daar is toe besluit, tydens 'n voorverhoorkonferensie wat in die grondontwikkelingsaansoek vir 17 Junie 2012 bele is, om hierdie aansoek onbepaald uit te stel hangende 'n direktief wat die Gauteng Tribunaal van die Nasionale

Departement van Landelike Ontwikkeling en Grondhervorming afgewag het.

- [18] Mnr Adriaan Venter wys egter daarop dat, volgens sy mening, Kleinfontein se formaliseringsproses nie verniet deur die Planpraktykgroep uitgevoer is nie, omdat die relevante departement, verantwoordelik vir die administrasie van die Wet op Grondontwikkelingsfasilitering, by wyse van amptelike omsendbriewe die versekering gegee het dat alle aansoeke wat voor die afsnydatum ontvang is, tot finaliteit geprosesseer en afgehandel sou word. Afskrifte van sodanige kennisgewings is ook by sy verklaring aangeheg. Hy wys egter daarop dat die voormelde versekering van die departement, gesien teen die agtergrond van tydskele en die uitspraak van die Grondwethof, ongelukkig onsekerheid geskep het oor die geldigheid van grondontwikkelingsaansoeke wat toe reeds ingedien en hangende was.
- [19] Op 2 Augustus 2013 is die Wet op Ruimtelike Beplanning en Grondgebruikbestuur Nr 16 van 2013 (Spatial Planning and Land Use Management Act, algemeen bekend as SPLUMA) goedgekeur. Hierdie wet het op 1 Julie 2015 in werking getree. Artikel 60 daarvan handel met oorgangsmaatreels. Subartikel (2)(a) bepaal (vir sover dit relevant is) dat alle aansoeke hangende voor 'n tribunaal wat ingevolge artikel 15 van Wet 67 van 1995 (Wet op Ontwikkelingsfasilitering) ingestel is, wat nog nie beslis of andersins oor beskik is nie, ingevolge hierdie wet (SPLUMA) voortgesit en oor beskik moet word. Hierbenewens wys die eerste respondent daarop dat Kleinfontein se bestuursliggaam intussen 'n goeie verhouding met die negentiende respondent (Stad Tshwane Metropolitaanse Raad) opgebou het en dat die eerste respondent ook meegedeel is dat die negentiende respondent sy aansoek wat reeds ingedien is, geprioritiseer het.
- [20] Alhoewel die stappe om dorpsstigting te verkry oor 'n baie lang tydperk gevolg het, moet ek in ag neem dat die eerste respondent se aansoek in hierdie verband reeds ingedien en nou hangend is. Die feit dat daar na die opskortingsperiode van 24 maande (soos deur die Grondwethof bepaal en wat op 18 June 2012 verstryk het) geen verdere vordering met die eerste respondent se aansoek gemaak is nie, moet klaarblyklik toegeskryf word aan "statutere ontoereikendheid" wat gevolg het op die uitspraak van die Grondwethof in Johannesburg Municipality v Gauteng Development Tribunal, supra. Die versuim om daarna binne die opskortingsperiode van 24 maande die gebreke in bestaande wetgewing reg te stel (of om nuwe wetgewing uit te vaardig), het 'n statutere leemte geskep wat grootliks daartoe bygedra het dat geen noemenswaardige vordering met die eerste respondent se aansoek wat in terme van die Wet op Ontwikkelingsfasilitering ingedien is, gemaak kon word nie.
- [21] Dit is teen hierdie agtergrond wat die applikante nou daarop aandring dat die eerste respondent gelas moet word (soos versoek in bedede 1 van die gewysigde kennisgewing van mosie) om Kleinfontein as 'n wettige dorpsgebied te laat registreer, binne 'n tydperk van twee jaar of sodanige ander tydperk as wat die hof mag bepaal, ooreenkomstig die vereistes

van die Ordonnansie op Dorpsbeplanning en Dorpe, Nr 15 van 1986 of sodanige ander wetgewing as wat die hof mag bepaal. Bede 2 sluit direk hierby aan deurdat versoek word dat die eerste respondent gelas moet word om alle stappe te neem wat nodig mag wees om aan alle statutere bepalings of vereistes van enige owerheidsliggaam te voldoen. Die implikasie van die interdik soos in bede 1 versoek, is dat die eerste respondent sy aansoek wat reeds ingedien en hangend is, moet abandoneer en die aansoek en prosedure wat daarmee gepaardgaan van nuuts af in terme van die Ordonnansie op Dorpsbeplanning en Dorpe moet begin en finaliseer. Daar is namens die eerste respondent daarop gewys dat so 'n stap ongetwyfeld 'n onnodige duplisering van koste tot gevolg sal he, gesien teen die agtergrond dat daar reeds ongeveer R1,6 miljoen aan die bestaande aansoek bestee is.

- [22] Namens die eerste respondent is daar ook daarop gewys dat dit nie die hele proses is wat opgeskort is deur die leemte wat in die wetgewing gelaat is nie. Gelyklopend met die aansoek onder die Wet op Ontwikkelings- fasilitering (wat voortgesit gaan word onder SPLUMA) moet die eerste respondent ook voldoen aan sekere wetgewing rakende die omgewing, insluitend die Wet op Nasionale

Omgewingsbestuur, Nr 107 van 1998. Die bestaande ontwikkeling op Kleinfontein is in stryd met ondermeer artikel 24 van gemelde wet wat sekere omgewingsmagtigings ten aansien van gelyste aktiwiteite vereis.

- [23] Volgens die verklaring van mnr Adriaan Venter is daar reeds 'n paralelle omgewingsgoedkeuringsproses, onafhanklik van die geldigheid

van die grondontwikkelingsaansoek, in terme van die Wet op Nasionale Omgewingsbestuur geloods. Hy voeg by, saver dit sy kennis strek, dat hierdie proses steeds in volle swang is en daar reeds ver hiermee gevorder is.

- [24] In die lig van hierdie feite en omstandighede bestaan daar ernstige twyfel of die applikante daarin geslaag het om op 'n oorwig van waarskynlikhede aan te toon dat hulle oor 'n duidelike beskermingswaardige reg beskik wat deur die regshulp soos in bedes 1

en 2 vervat, afgedwing kan word. Daar is reeds 'n grondontwikkelingsaansoek ingedien wat tans hangend is en daar is ook reeds 'n omgewingsgoedkeuringsproses geloods wat steeds in volle swang is. Indien 'n bevel in terme van bedes 1 en 2 toegestaan sou word, sou dit bloot beteken dat die eerste respondent gelas word om weer te doen wat reeds gedoen is, waarskynlik teen onnodige verdere

koste. In die lig van al hierdie feite en omstandighede is ek van oordeel dat die applikante nie daarin geslaag het om 'n duidelike reg vir die regshulp soos in bedes 1 en 2 versoek, te bewys nie.

TUSSENTYDSE INTERDIK:

- [25] Volgens bede 3 van die gewysigde kennisgewing van mosie versoek die applikante dat die eerste, sewentiende en agtiende respondente,

hangende die voldoening aan alle toepaslike wetgewing en vereistes van owerheidsliggame, verbied moet word om enige verdere eiendomsontwikkeling te doen of te bemark asook om enige regte in gemelde eiendom te verkoop of te verhandel. Die sewentiende respondent is 'n boukontraakteur wat volgens die applikante bouwerk binne die ongeproklameerde dorpsgrsense van Kleinfontein verrig. Die agtiende respondent is 'n eiendomsagent wat volgens die applikante bemarking doen van eiendom en regte daarin, binne die grense van Kleinfontein. Hierdie twee respondente het nie die aansoek geopponeer nie en die advokaat vir die applikante het aangedui dat hy aansoek om verstekvonnis teen hulle doen. Hy het egter toegegee dat as die aansoek nie teen die eerste respondent suksesvol is nie, dit ook nie teen die sewentiende en agtiende respondente behoort te slaag nie.

[26] Ten einde suksesvol te kan wees met 'n aansoek waarin daar vir 'n tussentydse interdik aansoek gedoen word, moet 'n applikant aantoon dat hy, benewens die ander vereistes, ook oor 'n prima facie reg beskik. Dit hoef nie in die vorm van 'n duidelike reg te wees nie en selfs 'n mate van twyfel wat hierdie reg betref, behoort nie fataal vir 'n applikant te wees nie. Die benadering wat gevolg moet word, is soos volg:

"The proper approach is to consider the facts as set out by the applicant together with any facts set out by the respondent which the applicant cannot dispute and to decide whether, with regard to the inherent probabilities and the ultimate onus, the applicant should on those facts obtain final relief at the trial. The facts set up in contradiction by the respondent should then be considered and if they throw serious doubt on the applicant's case the latter cannot succeed."

(LAWSA, 2de Uitgawe, Vol 11, par 404)

[27] Die applikante voer aan dat die eerste respondent onwettig en eiegeregtig optree deur voort te gaan met watervoorsiening, elektrisiteitsvoorsiening en rioolwerke wat normaalweg, in 'n geproklameerde dorpsgebied, deur die plaaslike owerheid voorsien

word. Daar word verder beweer dat die onwettige verkoop van erwe of verblyfreg ook steeds voortgaan en dat die agtiende respondent, as eiendomsagent, by die bemarking daarvan betrokke is. Daar word ook verwys na die nie-nakoming van bouregulasies waarby veral die sewentiende respondent as boukontraakteur betrokke is. Volgens die applikante is daar onwettige bouwerk wat deurgaans op Kleinfontein

verrig word en dit skep 'n onhoudbare proses, aangesien geen amptelike goedkeuring daarvoor verkry is nie.

[28] Hierbo (par 23) is reeds daarop gewys dat daar 'n gelyklopende proses onder die tersaaklike omgewingswetgewing van stapel gestuur is. Die eerste respondent wys daarop dat die Gautengse Departement van Landbou en Landelike Ontwikkeling reeds op 4 November 2010 'n inspeksie op Kleinfontein gehou het. In 'n skrywe van die departement gedateer 4 Julie 2014 word sekere addisionele stappe met betrekking tot die gelyste aktiwiteite voorgeskryf. Volgens die eerste respondent het sy aansoek in hierdie verband volledige besonderhede

vervat van al die gelyste aktiwiteite wat die eerste respondent op Kleinfontein verrig en beplan om in die toekoms te verrig. Die

voorsitter van die eerste respondent moes in hierdie verband 'n onderneming gee dat geen ander aktiwiteite in die toekoms onderneem

gaan word sander die skriftelike goedkeuring van die departement nie en dat geen ander onwettige aktiwiteite mee begin is of voortgesit

sal word op die eerste respondent se eiendom nie. Volgens die eerste respondent is hierdie onderneming reeds gegee.

- [29] Die eerste respondent voer verder aan dat, ten einde seker te maak dat die eerste respondent geen oortredings pleeg nie, is 'n besluit geneem om geen verdere bouwerk te verrig of toestemming daarvoor te verleen tot tyd en wyl die omgewingsaansoek afgehandel is nie of skriftelike toestemming vir gespesifiseerde ontwikkeling vanaf die owerhede verkry is nie. Daar word in hierdie verband na 'n nuusbrief van die eerste respondent verwys waarin lede se aandag daarop gevestig word dat die eerste respondent nie toestemming kan gee dat enige nuwe bouwerk op Kleinfontein gedoen word nie. Volgens die nuusbrief is daar ook 'n beroep op die lede gedoen om nie Kleinfontein op risiko te plaas en sodoende die afhandeling van die omgewingsaansoek in gedrang te bring nie.
- [30] Die eerste respondent se advokaat het geargumenteer dat daar in elk geval geen beletsel kan bestaan teen die opneem van nuwe aandele in die eerste respondent nie of om verdere aandele te koop of te verkoop nie. Dit sou, volgens die argument, 'n onredelike beperking op handelsvryheid daarstel wat op sigself nie onwettig is nie. Verder, indien die voorsiening van water, riolering en elektrisiteit intussen summier gestaak sou moes word kan dit tot chaos op Kleinfontein lei. Daar bestaan reeds 'n skool, 'n bejaarde sorgsentrum en winkelsentrum. Waar hierdie aktiwiteite met die medewete van die plaaslike owerheid bedryf word, terwyl die omgewingsaansoek hangend is, wil dit voorkom of paragraaf 16 van die departement se skrywe gedateer 4 Julie 2014 slegs betrekking het op nuwe of ander aktiwiteite wat in die toekoms onderneem sou word.
- [31] Wanneer die antwoord van die eerste respondent op die applikante se aansoek in ag geneem word, blyk dit dat daar ernstige twyfel behoort te bestaan of die applikante 'n prima facie reg aangetoon het ten einde met 'n tussentydse interdik te kan slaag. Die eerste respondent het aangetoon dat daar reeds 'n omgewingsgoedkeuringsaansoek geloods is wat tans voortgaan. Hierbenewens is daar reeds 'n onderneming aan die departement gegee dat geen nuwe of ander aktiwiteite in die toekoms onderneem sal word sender skriftelike goedkeuring van die departement nie. Dit blyk verder dat die eerste respondent sy lede oak ingelig het dat geen nuwe bouwerk op Kleinfontein onderneem kan word nie en dat niks gedoen moet word om Kleinfontein op risiko te plaas nie. Dit kom derhalwe daarop neer dat die tussentydse regshulp waarvoor die applikante aansoek doen, intussen vooruit geloop is deur die verskillende stappe wat die eerste respondent in die verband geneem het. Ek is gevolglik van mening dat die tussentydse interdik soos in bede 3 van die gewysigde kennisgewing van

mosie versoek, nie kan slaag nie.

KOSTE:

[32] Dit is duidelik dat daar groot onmin tussen die strydende partye bestaan. Hulle het oor en weer vir 'n spesiale kostebevel aansoek gedoen. Aan die eenkant moet ek in ag neem dat die suksesvolle party normaalweg op 'n kostebevel geregtig is. Aan die anderkant het die applikante se advokaat betoog dat, selfs indien die aansoek van die hand gewys sou word, dit steeds 'n heilsame uitwerking gehad het deurdat dit die stappe wat die eerste respondent intussen geneem het, aangehelp het. Hierdie submitisie is nie sonder meriete nie. Die dorpsstigtingsproses kom al 'n baie lang pad. Dit blyk tog dat daar op 'n stadium nie met die nodige ywer voortgegaan is nie en dat hierdie aansoek daarin geslaag het om die nodige druk op die eerste respondent te plaas. In die lig van al hierdie omstandighede is ek van mening dat hierdie 'n gepaste geval is waar geen kostebevel gemaak moet word nie.

BEVEL:

Ek maak die volgende bevel:

1. Die applikante se aansoek word van die hand gewys;
2. Daar word geen kostebevel gemaak nie.

DS FOURIE

REGTER VAN DIE HOOGGERESGHOF

PRETORIA

Datum: 22 April 2016

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/ZAGPPHC/2016/628.html>

CASE PAGE <https://chat.esheria.ai/case-law/south-africa/smith-en-andere-v-kleinfontein-unknown-topic-agpphc-2016>

Prepared on 11 October 2026 · Esheria