

**IN DIE HOOGERE GESHOF VAN SUID – AFRIKA
(KAAP DIE GOEIE HOOP PROVINSIALE AFDELING)**

SAAK NO: 7488/04

In die saak tussen:

LODEWIKUS JOHANNES DE KOCK

Applikant

and

SALDANHABAAI MUNISIPALITEIT

Eerste Respondent

JOHANNES L J VAN RENSBURG

Tweede Respondent

KAREN J VAN RENSBURG

Derde Respondent

UITSPRAAK GELEWER: 28 NOVEMBER 2006

KLOPPER, AJ

Inleiding

[1] Hierdie is 'n aansoek vir die hersiening en tersydestelling van die goedkeuring van 'n bouplan deur die Saldanhabaai Munisipaliteit op 26 Maart 2004.

[2] Die Applikant het versoek dat die volgende bevel gemaak moet word:

“a) Dat die besluit van die Eerste Respondent geneem op 26 Maart

2
2004 om die bouplan vir uitbreiding op Erf 5256, Saldanha goed te keur, hersien en tersyde gestel word;

b) Dat alle geboue en strukture wat ingevolge die genoemde goedgekeurde bouplan op Erf 5256, Saldanha opgerig is, deur Eerste Respondent gesloop word;

c) Dat Eerste Respondent die koste verbonde aan die genoemde sloping dra;

d) Verdere en/of alternatiewe regshulp;

e) Koste van die aansoek, om betaal te word deur Eerste Respondent, gesamentlik en afsonderlik met sodanige van Tweede en Derde Respondente wat die aansoek opponeer.”

[3] Mnr. Spamer vir die Applikant het by die aanvang van die aansoek aangedui dat die regshulp in (b) *supra* gevra, geabandoneer word maar dat die applikant wel in plek daarvan aansoek doen vir ‘n vergoedingsbevel in terme van Art 8(1) (c) (ii) (bb) van die “Promotion of Administrative Justice Act 3 of 2000”.

[4] Die aansoek word geopponeer deur al die Respondente. Die Eerste Respondent is die Saldanhabaai Munisipaliteit terwyl die Tweede en Derde Respondente die partye is ten gunste waarvan die bouplan

Agtergrondfeite

- [5] Die Applikant is die eienaar van 'n onroerende eiendom te Saldanhabaai wat hy op 30 Oktober 2002 aangekoop het vir R285 000.00. Hy het daarna so R64 000.00 bestee op verbeterings. Tweede en Derde Respondente is die mede-eienaars van die aangrensende onroerende eiendom.
- [6] Toe die applikant die eiendom gekoop het, het hy wat hy in sy beëdigde verklaring beskryf het as “'n manjifieke panoramiese see-uitsig” gehad van Saldanhabaai, die hawe en die aangrensende dorpgebied. Hy was ook van mening dat aangesien die buurerf alreeds ontwikkel was sy see-uitsig “permanent onbelemmerd” sou wees.
- [7] Tweede en Derde Respondente het egter op 3 Maart 2004 bouplanne ingedien vir die goedkeuring van sekere aanbouings aan die noordelike grens van hulle erf, welke bouplanne op 26 Maart 2004 deur Eerste Respondent goedgekeur is. Bouwerk het toe begin en omdat die bouwerk Applikant se see-uitsig sou versper het, het hy sekere klagtes telefonies en skriftelik aan die Hoof Boubeheerbeampte van die Eerste

- [8] In sy klagtebrief gedateer 16 Maart 2004 het die Applikant sy besware gegrond op die feit dat hy vir 'n lang tyd gesoek het vir 'n geskikte woning, hy ontnem word van sy see-uitsig, hy vanaf sy balkon en binnekant van sy sitkamer sal vaskyk aan die agterkant van die aanbouing en dat die waarde van sy huis in die omstandighede sou daal.
- [9] Nadat die bouery voortgegaan het is daar 'n verdere skrywe deur die Applikant aan die Hoof Boubeheerbeampte gerig waarin die besware herhaal is en daar ook aangedui is dat die aanbouing lig tot Applikant se sitkamer verminder het.
- [10] 'n Skrywe gedateer 7 June 2004 gerig aan die Applikant en onderteken in die naam van die Munisipale Bestuurder het soos volg gelees:

“Grondgebruik Beplanning en Beheer:

Boubeheer: Belemmering van see-uitsig: Erf 2207, Saldanha

- [10.1] U skrywe in bovermelde verband asook 'n terreininspeksie uitgevoer, het betrekking.

Bouplanne vir die bouwerk op die aangrensende perseel (Erf 5256) is op 03 Maart 2004 ingedien vir goedkeuring en op 26 Maart 2004 goedgekeur. Die sonering van die aangrensende perseel is enkel residensieel en bepaal die Raad se skemaregulasie en

beleid dat 'n 1.50m syboulyn en 3.0m straatboulyn (5.0m vir motorhuis met'n direkte ingang vanaf die straat) met 9.0m hoogtebeperking handhaaf moet word. Die bouwerk voldoen aan die beperkings en word dus volstaan hy die Raad se besluit om die bouplan goed te keur.

U is welkom om die skywer te kontak indien u enige verdere inligting verlang"

- [11] As gevolg van die reaksie wat die Applikant gekry het en die feit dat hy die mening gehuldig het dat daar nie behoorlike aandag aan sy besware gegee is deur die Eerste Respondent nie, is die hersieningsaksie geloods.

Die gronde vir hersiening

- [12] Applikant se aansoek is soos alreeds *supra* aangedui, gebaseer op die bewering dat Eerste Respondent se goedkeuring van Tweede en Derde Respondent se bouplan gedoen is sonder dat sy skriftelike besware behoorlik in ag geneem is nie. Mnr Spamer vir die Applikant het betoog dat die identiteit van die funksionaris wat namens Eerste Respondent genoep was "to apply his mind" ook nie aan die Applikant bekend is nie en word ook nie geopenbaar deur Eerste Respondent in die stukke nie.
- [13] Nietenspyte hierdie situasie dui die Applikant aan dat die funksionaris se pligsversuim en "failure to apply his mind" gerig was teen die volgende aspekte:-

-
- i) Dat die oprigting van die gebou ingevolge die goedgekeurde bouplan die Applikant se uitsig oor die see en dorp wesentlik sou aantass;
 - ii) Dat die oprigting van die gebou inbreuk op sy privaatheid sou maak
 - iii) Dat die waarde van sy eiendom daardeur verminder sou word.

[14] Die Applikant toon verder aan dat die Eerste Respondent nie oorweging geskenk het aan die bepalings van Artikel 7(1)(b)(ii)(aa)(ccc) van die Wet op Nasionale Bouregulasies en Boustandaarde 103 van 1977. Die Eerste Respondent en bygevoeg, die Tweede en Derde Respondente ontken die bewerings *supra* uiteengesit.

Feitegeskille

[15] By die aanvang van die verrigtinge het ek aangedui dat die beëdigde verklarings sekere feitegeskille geopenbaar het en die partye versoek om aan te dui of hulle van mening is dat die Hof in hierdie omstandighede 'n bevel sou kon maak. Daar was geen aansoek om getuies te roep of om getuies te kruisvra nie en die argument van die partye was dat die beginsels in *Plascon-Evans Paints v Van Riebeeck*.

7

Paints 1984(3) OPA 620 op 634-635 van toepassing is. Hierdie beginsels is saamgevat in Rail Commuters Action Group v Transnet LTD t/a Metrorail 2005(2) SA 359 CC op 392 waar daar bevind is-

“In assessing a dispute of fact on motion proceedings, the rules developed by our Courts to address such disputes will be applied by this Court in constitutional matters. Ordinarily, the court will consider those acts alleged by the applicant and admitted by the respondent together with the facts as stated by the respondent to consider whether relief should be granted. Where however a denial by a respondent is not real, genuine or in good faith, the respondent has not sought that the dispute be referred to evidence, and the Court is persuaded of the inherent credibility of the facts asserted by an applicant. Given that it is the applicant who institutes proceedings, and who can therefore choose whether to proceed on motion or by way of summons, this rule restated and refined as it was in *Plascon Evans Paints LTD v Van Riebeeck Paints (Pty) LTD* is a fair and equitable one.”

Voorts verwys ek na relevante beginsels en bepalinge relevant tot die hersiening.

Die Grondwet

[16] Die basis vir latere wetgewing wat administratiewe optrede reguleer is te vinde in Artikel 33 van die Grondwet van die Republiek van Suid-Afrika 108 van 1996. Artikel 33 bepaal soos volg:-

“ Regverdige administratiewe optrede

- 33(1) Elkeen het die reg op administratiewe optrede wat regmatig, redelik en prosedureel billik is.
- 2) Elkeen wie se regte nadelig geraak is deur administratiewe optrede het die reg op die verskaffing van skriftelike redes
- 3) Nasionale wetgewing moet verorden word om aan hierdie regte gevolg te

- a. voorsiening maak vir die hersiening van administratiewe optrede deur 'n hof, waar dit gepas is, 'n onafhanklike en onpartydige tribunal;
- b. die staat verplig om aan die regte in subartikels(1) en (2) gevolg te gee; en
- c. 'n doeltreffende administrasie bevorder.

[17] Mnr Spamer het ook verwys na die beginsels van billikheid en regverdigheid wat daaruit voorspruit. Om gehoor te gee aan die bepalings van Art 33(3) van die Grondwet is die “Promotion of Administrative Justice Act 3 van 2000 (PAJA) op die wetboek geplaas.

Promotion of Administrative Justice Act 3 of 2000.

[18] Artikel 6 handel met geregtelike hersiening van administratiewe optrede en bepaal:-

“1) Any person may institute proceedings in a court or a tribunal for the judicial review of an administrative action.

2) A court or tribunal has the power to judicially review an administrative action if –

- a) the administrator who took it –
 - i) was not authorised to do so by the empowering provision;
 - ii) acted under a delegation of power which was not authorised by the empowering provision; or
 - iii) was biased or reasonably suspected of bias;
- b) a mandatory and material procedure or condition prescribed by an empowering provision was not complied with;
- c) the action was procedurally unfair;

-
- d) the action was materially influenced by an error of law;
 - e) the action was taken –
 - i) for a reason not authorised by the empowering provision;
 - ii) for an ulterior purpose or motive;
 - iii) because irrelevant considerations were taken into account or relevant considerations were not considered;
 - iv) because of unauthorised or unwarranted dictates of another person or body;
 - v) in bad faith; or
 - vi) arbitrarily or capriciously;
 - f) the action itself –
 - i) contravenes a law or is not authorised by the empowering provisions; or
 - ii) is not rationally connected to –
 - aa) the purpose of which it was taken;
 - bb) the purpose of the empowering provision;
 - cc) the information before the administrator;
 - or
 - dd) the reasons given for it by the administrator.
 - g) the action concerned consists of a failure to take a decision;
 - h) the exercise of the power or the performance of the function authorised by the empowering provision, in pursuance of which the administrative action was purportedly taken, is so unreasonable that no reasonable person could have so exercised the power or performed the function; or
 - i) the action is otherwise unconstitutional or unlawful.”

[19] Artikel 8 reël die bevel wat 'n Hof kan maak, wat insluit die tersydestelling van die administratiewe optrede. Dit is voorts ook nodig om te verwys na die wetgewing wat die Eerste respondent die magte verleen om bouplanne te oorweeg en goed te keur en wat tot 'n mate riglyne gee oor die proses. ("empowering provision")

Die Wet op Nasionale Bouregulasies en boustandaarde 103 van 1977

[20] Die werksaamhede van die Boubehoerbeampte van die Eerste Respondent vorm 'n prominente deel van die aansoek en verwysing na Art 6 van die Wet is dus noodsaaklik.

Artikel 6 bepaal:-

“(1) 'n Boubehoerbeampte moet –

- a) aan die betrokke plaaslike bestuur aanbevelings doen aangaande enige planne, spesifikasies, stukke en inligting wat ooreenkomstig artikel 4(3) aan daardie plaaslike bestuur voorgelê is;
- b) verseker dat 'n opdrag uitgevoer word wat deur die betrokke plaaslike bestuur ingevolge hierdie Wet gegee word;
- c) die oprigting van 'n gebou, en enige werksaamhede of aangeleenthede wat daarmee in verband staan, inspekteer ten opsigte waarvan goedkeuring bedoel in art 4(i) verleen is;
- d) aan die betrokke plaaslike bestuur verslag doen aangaande enige nienakoming van enige voorwaarde waarop goedkeuring bedoel in artikel 4(i) verleen is.”

[21] Artikel 7 bepaal die bevoegdheid van die plaaslike

bestuur by die goedkeuring van bouplanne en bepaal soos volg:-

- “ (1) Indien ‘n plaaslike bestuur na oorweging van ‘n aanbeveling bedoel in artikel 6(1)(a)
- a) oortuig is dat die betrokke aansoek aan die vereistes van hierdie Wet en enige ander toepaslike wet voldoen, moet hy sy goedkeuring ten opsigte daarvan verleen;
- b)(i) oortuig is dat die gebou waarop die betrokke aansoek betrekking het-
- aa) op so ‘n wyse opgerig sal word of van so ‘n aard of voorkoms sal wees dat-
- aaa) die omgewing waarin dit opgerig gaan word waarskynlik of inderdaad daardeur ontsier sal word;
- bbb) dit waarskynlik of inderdaad onooglik of aanstootlik sal wees;
- ccc) dit waarskynlik of inderdaad afbreuk sal doen aan die waarde van aangrensende of naburige eiendomme;
- bb) waarskynlik of inderdaad gevaarlik vir lewe of eiendom sal wees, moet daardie plaaslike bestuur weier om sy goedkeuring ten opsigte daarvan te verleen en skriftelike redes vir sodanige weiering verstrek: “...

Verdere relevante beginsels

[22] Mnr Spamer het verder tereg na my mening verwys na die feit dat die hof die feite objektief moet beoordeel – Sien Pharmaceutical Manufacturing Association of South Africa, In re : the ex parte

SA 674 (CC). Hy het ook die onderskeid tussen die benadering op appél en op hersiening beklemtoon en het verwys na 'n onlangse ongerapporteerde beslissing – Rustenburg Platinum Mines LTD v CCMA waar die hof ten opsigte van hersiening verklaar het –

“the focus is on the process and on the way in which the decision-maker came to the challenged conclusion”

Hersiening

[23] Die Applikant het in sy aansoek na my mening, nie met enige mate van oortuiging spesifiek verwys na aspekte wat aanduidend is van 'n verkeerde proses toegepas deur die Eerste Respondent nie, maar eerder klem gelê op die feit dat die Eerste Respondent na ontvangs van die Applikant se klagtes versuim, het om dit behoorlik te oorweeg en versoek dus die Hof om te bevind dat dit die enigste redelike afleiding is indien al die omstandighede oorweeg word. Die Applikant was ook van mening dat die funksionaris wie verantwoordelik was vir die goedkeuring van die bouplan nooit geopenbaar is nie.

[24] Voorts is die Hof aangewese op die Eerste Respondent se weergawe oor die prosedure wat gevolg is deur die Eerste Respondent.

[25] Dit het bestaan uit die volgende gebeure en feite:

a) Die bouplanne is deur Eerste Respondent ontvang op 3 Maart

- b) Die beoogde aanbouing het binne die raamwerk van Eerste Respondent se Skemaregulasies en ook binne die gemagtigde ontwikkelingsraamwerk van die perseel geval
- c) Die Eerste Respondent se mees senior Boubeheerbeampte Gary James het die planne en aansoek oorweeg en aanbevelings gemaak.
- d) Goedkeuring van die plan moes volgens Wet deur die plaaslike bestuur gedoen word. Volgens die stukke (beëdigde verklaring van Daniel Visser – Departementshoof : Ruimtelike Beplanning en Ontwikkeling {*pagina 4*}) geskied goedkeuring op weeklikse bouplangoedkeuringsvergaderings waar die verskeie departemente van die Eerste Respondent insette lewer en soos ek verstaan goedkeuring verleen nadat alle tersaaklike insette en inligting verkry is.
- e) Die Boubeheerbeampte is die persoon wat dan uitvoer gee aan die goedkeuring en die administratiewe funksies van die Eerste Respondent behartig (Sien DV 13).
- f) Die besware geopper is bespreek deur James en Gaffley die beplanningstegnikus.
- g) Besware is bespreek op die bouplan-goedkeuringvergadering

voordat die plan goedgekeur is op 26 Maart 2004.

Daar is gevind dat die applikant se besware nie “regtens of feitelik” aanleiding gegee het tot gronde vir weiering.

- h) Weens die feit dat die sonering enkel residensieel was, moes die bouwerk voldoen aan die beleid van ‘n 1.5 meter syboullyn, ‘n 3 meter straatboullyn en ‘n hoogtebeperking van 9 meter. Die bouplanne het daaraan voldoen.
- i) Die klagtes van die Applikant is deur die Eerste Repondent verwerp na oorweging daarvan vir die volgende redes:-

- (ii) Eerste Respondent was van mening dat dit “regtens ongegrond, onvanpas en onhoudbaar” was en het neergekom op “‘n eensydige bevordering van beweerde aansprake van die Applikant”

- (ii) Eerste Respondent was ook van mening dat aangesien daar geen servituut van see uitsig of privaatheid ten gunste van die Applikant bestaan het nie en waar die aansoek volgens Wet en regulasies geskied het, die Applikant se besware nie gehandhaaf kon word nie.

- (iii) Eerste Respondent was verder van mening dat versuim

om die planne goed te keur in die omstandighede
Tweede en Derde Respondente van hulle reg om te
ontwikkel sou ontnem het.

- j) Nadat 'n verdere klagte van die Applikant ontvang is, is die Tweede en Derde Respondente versoek om die bouwerk te staak en is verdere ondersoek ingestel.
- k) Nadat die besware oorweeg is kon Eerste Respondent nie enige houdbare gronde bevind om die bouwerk te weier en is die Tweede en Derde Respondente verder gemagtig om dit voort te sit.

[26] Soos alreeds aangedui het die Applikant nie enige oortuigende redes in die aansoek uiteengesit wat sou regverdig dat hierdie Hof kan bevind dat die proses wat die Eerste Respondent gevolg het met betrekking tot die goedkeuring van die bouplanne verkeerd was of 'n drastiese of onregverdige afwyking van die voorskrifte van die Wet of Nasionale Bouregulasies tot gevolg sou hê nie.

[27] Voorts kan daar ook nie bevind word na my mening dat die Boubeheerbeampte opgetree het teenstrydig met sy bevoegdhede in

terme van Art 6 van die Wet op Nasionale Bouregulasies nie. Die Eerste Respondent het dus volgens die feite voor hierdie Hof geplaas, die bouplanne oorweeg, en ook die besware van die Applikant oorweeg maar verwerp omdat dit van mening was dat die besware ongegrond was en dat dit nie regverdiging was vir die weiering van die aansoek nie.

[28] Die skrywe gedateer 7 June 2004 deur Eerste Respondent aan die Applikant is wel baie kripties. Dit dui egter aan in die opskrif een van die hoofbesware van die Applikant op daardie stadium –nl: die belemmering van sy see-uitsig. Dit gee ook voor dat die hoofrede waarom die beswaar dus nie gehandhaaf kon word nie en die plan goedgekeur is, is omdat die bouwerk voldoen aan die skemaregulasies en dan veral ook die hoogtebeperking.

[29] Daar is ook nie oortuigende redes na my mening verskaf om te aanvaar dat die Eerste Repondent nie die plan en aanbeveling van die Boubeheerbeampte oorweeg het ingevolge die bepalings van Artikel 7 van die Wet op Nasionale Bouregulasies nie.

[30] Die hoofargument van die Applikant en dus die kern van hierdie

hersieningsaansoek, is die bewering dat die Eerste Respondent nie sy besware deeglik oorweeg het nie. In kort – “that he failed to apply his mind”. Anders gestel word daar versoek dat die hof die afleiding moet maak dat dit die posisie is want as die Eerste Respondent deeglike en behoorlike oorweging daaraan gegee het sou hy nie die bouplanne goedgekeur het nie.

[31] Die hoofbesware van die Applikant is:

- a) die wegneem van sy uitsig op die dorp en see.
- b) die waardevermindering van die eiendom as gevolg van die belemmering van die uitsig.
- c) die skending van sy privaatheid en die wegneem van sy lig deur die aanbouing.

[32] Dit is so dat die Eerste Respondent verplig was om oorweging te skenk aan hierdie besware ingevolge die bepalings van Artikel 7(1)(b)(ii)(bb) van die Nasionale Bouregulasies en die “Promotion of Administrative Justice Act 3 of 2000.

[33] Die konsep waarna die Applikant verwys nl “failure to apply the mind” is iets wat nie met enige mate van sekerheid in ons reg gedefinieer is nie.

Dit is 'n konsep wat dikwels 'n hele aantal besluitnemingshandelinge kan insluit. In die konteks wat dit deur die Applikant aangehaal word en vir doeleindes van hierdie uitspraak sal ek aanvaar dat dit beteken dat die Eerste Respondent versuim het om sy bevoegdhede en magte behoorlik uit te oefen.

[34] In Johannesburg Stock Exchange v Witwatersrand Nigel Ltd 1988(3) SA 132(A) dui Corbott J A (soos hy destyds was) dat die volgende aanduidend is van “failure to apply the mind” –

“ the decision was arrived at arbitrarily or capriciously or *male fide* or as a result of unwarranted adherence to a fixed principle or in order to further an ulterior or improper purpose; or that the (administrator) misconceived the nature of the discretion conferred upon him and took into account irrelevant considerations or ignored relevant ones...”

Baie van hierdie begrippe is vervat in Art 6 van PAJA.

[35] Om te bepaal of die Eerste Respondent hom skuldig gemaak het aan sodanige versuim moet die besware van die Applikant van nader bekyk word.

[36] Suid Afrika is 'n pragtige land met wonderlike panoramiese uitsigte hetsy van die berge, vallei of die see. Dit is dus verstaanbaar waarom baie huiseienaars of potensiële huiseienaars 'n mooi uitsig baie hoog ag of die begeerte koester om 'n mooi uitsig te hê en te behou. 'n Oorsig van ons reg in hierdie verband sal egter aandui dat 'n persoon se reg op 'n uitsig in die omstandighede wat van toepassing is in hierdie aansoek beperk word, tesame met enige ander eiendomsregte deur ander regte soos bepaal word in die Nasionale Bouregulasies, soneeringsskemas en stadsbeplanningwetgewing.

[37] Die Applikant se reg op 'n onbelemmerde seeuitsig word dus beperk deur die reg van Tweede en Derde Respondente om hulle eiendom te ontwikkel binne die raamwerk van die relevante en toepaslike reëls en wette wat ook verder insluit die hoogtebeperking.

In Clark v Faraday and Another 2004(4) SA 564 (CPD) het Van Der Westhuizen AJ (soos hy destyds was) soos volg verklaar toe 'n soortgelyke reg tot uitsig bepleit is: -

“ The interpretation applicant contends for will have the effect of creating untold numbers of unregistered new real rights in land, more particularly, new servitudes in favour of 'dominant' properties which the owners of 'servient' properties never bargaining for or in any way consented to be subjected to”

[38] Hierdie beginsels is ook onlangs in Muller NO and Others 2006(5) SA

“ It is trite law that ownership, which obviously would include ownership of land, is potentially the most extensive right which a person can have with regards to a corporeal thing. This right embraces not only the power to use (*ius utendi*) and to enjoy the fruits (*ius fruendi*) but also the power to resist any unlawful invasion of this right.

Although ownership is potentially the most comprehensive right with regard to a thing, it has never been considered absolute in the sense that an owner can do whatever he pleases with the object of his ownership. The right of ownership of property, as with other fundamental rights, may be restricted or limited by way of a law of general application, such as the various town-planning ordinances, the National Building Regulations, the Building Standards Act and also the zoning scheme regulations...” (my beklemtoning)

[39] En verder verklaar Yekiso J:

“I should, right from the outset, make it abundantly clear that the landowner has a right to develop his or her property to any permissible optimal level...”

Verder op 443 sê hy:

“The corollary of what I have set out in the preceding paragraph is the right of the landowner to enjoy such amenity in his or her property that the law allows and within such restrictions or limitations the law imposes. The landowner has no right to insist on an amenity which has the effect of depriving owners of adjoining properties of their right to develop their properties to optimum level subject to such restrictions the law may impose”

[40] Daar kan na my mening nie gesê word dat die Eeste Respondent nie

ten minste bewus sou gewees het van die beginsels *supra* genoem nie en dit nie sou oorweeg het by die uitoefening van sy pligte en bevoegdhede vervat in Artikel 7 van die Wet op Nasionale Bouregulasies nie.

[41] Mnr Le Grange het ook verwys na 'n passasie in *Voet: Commentarius ad Pandectas* waar daar volgens die gemenereg geen beletsel is teen die versperring van 'n ander se uitsig of ligtoevoer behalwe waar daar 'n servituut is -

“Everyone indeed can build higher on his own ground by right of natural freedom, although it harms his neighbour and blocks his openings for light and air or his outlook, as long as no servitude has been established to prevent such blocking”

(Gane se vertaling – Vol 8.2.6)

Daar is volgens die feite geen sodanige servituut hier tersprake nie.

Waardevermindering van die eiendom

[42] Die Applikant het aangedui dat die belemmering van sy uitsig 'n waardevermindering van sy eiendom veroorsaak het. Die Eerste Respondent moes hierdie beswaar oorweeg het ingevolge die bepaling van Artikel 7 van die Nasionale Bouregulasies. Artikel 7(1) (b) (ii) (aa) (ccc) verwys na 'n situasie waar “dit waarskynlik of inderdaad afbreuk sal doen aan die waarde van aangrensende of naburige

eiendomme". Verklarings deur Barend Dippenaar, 'n waardeerder en Anette Lusse, 'n eiendomsagent beweer dat die vermindering tussen R80 000 en R100 000 is. Die effek wat die aanbouings het op die uitsig word wel aangetoon in verskeie foto's in die oorkonde.

[43] Dit is duidelik vanuit beslissings soos *Paolo v Jeeva NO and Others 2004(1) SA 396 (HHA)* en *Clark v Faraday (supra)* dat die waarde tersprake in Art 7(*supra*) die markwaarde is.

[44] Dit is algemeen bekend en sou ook seersekerlik bekend gewees het aan die Eerste Respondent dat markwaarde bepaal word aan die hand van 'n ingeligte koper en verkoper. Wanneer dit sou kom by die effek wat die aanbouing sou hê op die waarde van die Applikant se eiendom sou die Eerste Respondent as die plaaslike bestuur na my mening wel bewus gewees het van die feit dat die waarde bepaal word deur die spesifieke sonering van die gebied en die feit dat bure van die Applikant die reg sou hê om hulle eiendomme te ontwikkel binne die bepalings van die wetlike voorskrifte en regulasies.

[45] Die prys wat die Applikant sou kon kry vir sy eiendom indien hy 'n onbelemmerde uitsig sou hê kan dus nie gelyk gestel word aan die

markwaarde van die eiendom nie. Dit is dus vir my logies dat wanneer die markwaarde van die Applikant se eiendom bepaal word dit nie markwaarde kan wees van 'n eiendom met 'n onbelemmerde seeuitsig indien dit deurgaans regtens ontnem kon word deur ontwikkeling op 'n naburige erf wat voldoen aan die voorskrifte en wetlike bepalings nie.

- [46] Die Eerste Respondent sou na my mening deurgaans bewus gewees het van die dorpbepanningsskema en die feit dat die markwaarde van Applikant se eiendom wel bepaal word deur die feite hierbo genoem. Bygevoeg was die Eerste Respondent verplig om die planne goed te keur indien die planne voldoen het aan die wetlike voorskrifte.

In Clark v Faraday (supra) op 574 word gese –

“On the plain wording of s7(1)(a) the local authority is obliged to grant approval if it is satisfied that the building plans (of the application) meets the requirements of the Act and ‘other applicable law’”.

Na my mening kon die Applikant nie oortuigend aantoon dat die Eerste Respondent nie behoorlike oorweging geskenk het aan hierdie aspek ooreenkomstig Art 7(1)(b)(ii)(aa)(ccc) van die Wet op Nasionale Bouregulasies nie.

- [47] Ingevolge Art 7(*supra*) moes die Eerste Respondent “oortuig” wees van

die waardevermindering en kan ek nie bevind in die lig van feite aan my voorgelê dat dit wel die posisie sou wees nie.

Skending van Privaatheid

[48] Die skending van sy privaatheid omskyf die Applikant soos volg in sy beëdige verklaring (bladsy 11):

“Die privaatheid wat ek huidig op my eiendom geniet, wegneem deurdat daar vensters op die eerste en tweede verdiepings van die konstruksie sal wees wat in my studeerkamer, woonkamer en balkon/braaiarea sal kyk”.

In die oorkonde is daar wel foto’s wat die vensters aantoon. Die reg tot privaatheid word wel in Art 14 van die Grondwet beskerm.

[49] In die konteks waarin daar beweer word deur die Applikant dat sy privaatheid deur die aanbouing geskend word gaan ek nie die beginsels *supra* behandel herhaal nie maar volstaan daarby deur om te verwys na die feit dat die Eerste Respondent hierdie beswaar moes oorweeg het in die lig van sy bevoegdhede en verpligtinge ingevolge Art 7 van die Nasionale Bouregulasies en die bepalinge van die “Promotion of Administrative Justice Act”.

[50] Die reg tot privaatheid selfs in ‘n woning is egter nie absoluut nie. In die

konteks waarin dit hier behandel word, word dit na my mening wel beperk deur die reg wat die Tweede en Derde Respondente het om hulle eiendom te ontwikkel binne die raamwerk van sonering, skemaregulasies en Nasionale Bouregulasies. Daar kon nie na my mening aangetoon word deur die Applikant dat sy privaatheid ontnem word as gevolg van 'n skending van die toepaslike wetlike bepalings nie. Voorts het die Applikant nie daarin geslaag om met enige mate van oortuiging aan te dui dat die Eerste Respondent nie behoorlike oorweging geskenk het aan sy beswaar in hierdie verband nie. Daar word ook nie beweer dat die Tweede en Derde Respondente 'n *injuria* veroorsaak het nie.

Ander Verwante Bewerings

[51] Daar is wel melding gemaak van die feit dat daar bepaal is dat daar 'n oorskryding van 'n boulyn sou wees van 3 cm (Sien LDK 8). Die Applikant het nie daarop staatgemaak ter bevordering van hierdie aansoek nie en die bewering van die Tweede en Derde Respondente dat dit geensins 'n rol speel nie aangeveg in sy repliserende eedsverklaring nie. Ek ag dit dus nie nodig om hierdie aspek verder te voer nie. Die bewerings is verder deur die Respondente gemaak dat die Applikant versuim het om interne remedies uit te put alvorens hy gevra

het vir hierdie hersiening. Daar is verwys na Artikel 7(2) (a) en 7(2) (c) van PAJA.

[53] Artikel 9(1) (c) van die Nasionale Bouregulasies maak voorsiening vir 'n Appél teen die beslissing van 'n plaaslike bestuur en dit is duidelik dat die Applikant nie hierdie proses gevolg het nie.

[54] Daar was 'n meningsverskil oor die interpretasie van bovermelde bepalings en die toepaslikheid op gevalle waar 'n bouplan goedgekeur word.

[55] Dit is inderdaad so dat Art. 9 spesifiek voorsiening maak vir 'n appél waar 'n plaaslike bestuur goedkeuring sou weier maar nie spesifiek voorsiening maak vir besware teen die goedkeuring wat verwerp word nie. Daar is slegs 'n redelike wye bepaling waar iemand “die vertolking of toepassing van enige nasionale bouregulasies of enige ander bouregulasies of verordening deur die plaaslike bestuur betwis” (Art 9 (1) (c)).

[56] Sonder om in detail met hierdie bepalings te handel het ek vir doeleindes van hierdie uitspraak aanvaar dat die voorgeskrewe appélproses nie voorsiening sou maak vir die verwerping van besware

nie.

Slotsom

[57] Wanneer dit kom by die beoordeling van die feite in hierdie aansoek en die beantwoording van die vraag of die Eerste Respondent se optrede aanduidend was van 'n deeglike oorweging van die Applikant se besware en dus redelik en billik was, het ek die beginsels uiteengesit in Bato Star Pty Ltd v Minister of Enviromental Affairs and Tourism and Others 2004 (7) BCLR 607 (CC) en Pharmaceutical Manufacturers Association (supra) in gedagte gehou.

[58] Ek moet daarteen waak om die funksies van die plaaslike bestuur nie oor te neem nie en om nie my opinie te wil afdwing waar dit onregverdig sou wees.

Op 708 sê die Hof in die Pharmaceutical Manufacturers saak –

“The setting of this standard does not mean that the courts can or should substitute their opinion as to what is appropriate for the opinions of those in whom the power has been vested. As long as the purpose sought to be achieved by the exercise of public power is within the authority of the functionary, and as long as the functionary's decision, viewed objectively, is rational, a Court cannot interfere with the decision simply because it disagrees with it or considers that the power was exercised inappropriately”

[59] In die lig van die voorafgaande redes is ek van mening dat :

- a) Ek nie kan bevind dat die Eerste Respondent versuim het “to apply it’s mind” by die oorweging van die besware geopper deur die Applikant nie.
- b) Ek verder nie kan bevind dat die applikant daarin geslaag het om aan te toon dat die Eerste Respondent nie relevante oorwegings in ag geneem het nie of nie ‘n rasionale besluit gemaak het nie.

Kostes

Daar is versoek dat ek oorweging skenk daaraan indien Applikant se aansoek nie sou slaag nie om ‘n bestraffende kostebevel te maak. Ek is egter nie oortuig dat dit gepas is om dit te doen nie.

Bevel

Vir die redes hierbo genoem word die Applikant se aansoek van die hand gewys met koste, wat insluit die koste van Tweede en Derde Respondente.

.....

