

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.

5

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 10 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 15 deur die deponent vir die applikant, 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 20 bepalinge 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 25 'n miskenning van die reg. Die tweede is dat dit geneem was

vir 'n 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 arbitrêre wyse geneem is. Daar is ook verdere gronde aangevoer, byvoorbeeld, dat die besluit nie rasioneel verbind is met die doel waarvoor dit geneem is nie 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.

10 Laastens, is aangevoer dat die besluit so onredelik is dat geen redelike munisipaliteit in die omstandighede so 'n besluit kon geneem het nie.

Die eiendom wat in die aansoek betrokke is, is ongeveer 15,69 hektaar groot en is geleë in Yorkstraat, George. Dit word tans gebruik as 'n 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 bepaling 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 aanseke van daardie aard betrokke is, ondersoek en die goedkeuring daarvan is aanbeveel, onderworpe aan die lys van voorwaardes wat vervat is in Aanhangel A tot die Kennisgewing van Mosie.

Voordat die respondent die aansoek goedgekeur het, was daar op 29 Mei 2007 'n vergadering by die munisipale kantore te George belê. Dit was gewoon 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 'n verbeteringsheffing ("enhancement levy") bo en behalwe die normale kapitaalbydraes wat regtens deur die respondent gehef kon word; Tweedens, dat drie hektaar van die erf aan die respondent teruggetranspoteer word na onderverdeling om deur die respondent aangewend te word vir behuising. Derdens, dat 'n swart bemagtigingsgroep aangestel word om die konstruksie van die bouwerk daarop te behartig.

Die applikant se verteenwoordigers was nie bereid om dié 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 'n 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;
- (ii) 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 lê, maar dit was onsuksesvol. Dit dien gemeld 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 vanweë die feit dat daar nie binne die twee jaar daaraan gevolg gegee is nie.

10

Die eiendom is daarna deur die WJK Trust aan Stratovest 128 (Edms) Beperk 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 mnr 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 'n 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 submissie

dat die poging om dit te doen op 'n duidelike skending van die reg neerkom gepas is.

Dit is dan inderdaad ook ooreenkomstig die advies wat die
5 respondent van sy senior advokaat gekry het toe dié 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
10 – naamlik dat die aansoek voorgee afgekeur te gewees het omdat die ontwikkeling nie in belang van die gemeenskap van George sou wees nie. Die betoog dat die verduideliking nie strook met die motivering, soos in die applikant se aansoek uiteengesit nie en ook nie rym met die ondersteuning vir die
15 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 tegniese komitees wat belas was met die ondersoek van die aansoek vir hersonering en onderverdeling.

20

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 Riglynnvoorstelle vervat in die
25 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 slegs die veiligheid en welsyn van lede
van die betrokke gemeenskap; die bewaring van die betrokke
5 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
10 was om te bepaal watter oorweging aan die vereistes deur die
respondent gegee was nie en dat eers na liassering van die
respondent se rekord (soos vereis deur Reël 53) dit duidelik
geword het dat die respondent geen oorweging aan die
vereistes, soos in artikel 36 vervat, gegee het nie.

15

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
20 bydraes 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 bed 2.1
van die Kennisgewing van Mosie uiteengesit word.

25

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 bepaling van artikel 8(1)(c)(ii)(aa) van PAJA om, wanneer daar 'n tersydestellingsbevel gemaak word, in uitsonderlike gevalle die besluit van die respondent te substitueer óf te wysig óf '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 Aanhangel A tot die Kennisgewing van Mosie.

20

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 'n vervangende bevel sal indruis nie.

25

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
5 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
10 gemaak is. Dit is ook betoog dat die terugverwysing van die aansoek vir herooring tot lang vertraging van etlike maande mag lei met gepaardgaande finansiële nadeel.

Dit is ook ten slotte geargumenteer dat die respondent se
15 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 'n oorweging is wat in aanmerking geneem kan word, word bevestig deur Baxter,
ADMINISTRATIVE LAW te 683 waar die volgende verskyn:

20

“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.”

25

Dit blyk uit die dokumentasie wat deur die respondent
ingevolge Hofreël 53 aan die applikant beskikbaar gestel is dat
die respondent alreeds op 26 Oktober 2007 'n opinie van 'n
5 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.

10

In weerwil van dié duidelike advies, het dit ongeveer vyf
maande gevat vir die respondent om die nodige insig aan die
dag te lê om die opponering van hierdie aansoek terug te trek.
Daardie halsstarrige optrede toon vir my dat daar 'n
15 onwilligheid, onvermoë 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 'n nadelige invloed op hierdie
Hof se geloof in hulle vermoë om onbevange 'n besluit
ooreenkomstig die bepaling van artikel 36 van die
20 Ordonnansie te kan neem.

In die lig van dié oorwegings, is ek tevrede dat die
onderhawige 'n geval is waar daar wel buitengewone
omstandighede teenwoordig is en dat hierdie Hof geroepe is
25 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 weerwil van 'n aanvanklike weerstand - geneë om 'n bevel te verleen in terme van bedde 2.2 van die

5 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 'n party-en-party skaal aangevra, maar daar is in

10 korrespondensie aan die respondent te kenne gegee dat 'n 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

15 die halsstarrigheid 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

20 *per se* so laakbaar was dat dit 'n kostebevel op 'n strafskaal regverdig nie. Gevolglik, in die uitoefening van my diskresie ten opsigte van koste, word daar dan ook 'n bevel gemaak ingevolge bedde 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:

5

"(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 'n toegang tot die ou Inryteater perseel beskik."

10



VAN REENEN, R

15

20