IN DIE HOOGGEREGSHOF VAN SUID AFRIKA
(TRANSV AALSE PROVINSIALE AFDELING)

Saak nom mer: 31189/2006 Datum: 2o/6/2006

In die saak tussen:

SALMON JACOBUS JACOBS

Applikant

en

MSUKALIGWE MUNISISIPALITEIT

1 ste Respondent

DIE MUNISIPALE BESTUUR VAN DIE MSUKALIGWE MUNISIPALITEIT

2de Respondent

JAMES MARTIN LOUBSER N.O.

3de Respondent

NOELENE LOUBSER N.O.

4de Respondent

VINCENT LOUBSER N.O.

5de Respondent

WINTER BREEZE TRADING (PTY) L TD

6de Respondent

Not reportable

Delivered 20 June 2007

UITSPRAAK

PRETORIUS R.

Hierdie is 'n hersieningsaansoek deur die applikant waann die volgende regshulp aangevra word:

> *"1. Die besluit van die eerste en/of tweede respondente waarkragtens die Resterende Gedeelte van Erf 7246, Ermelo aan die derde respondent vervreem word, tersyde gestel word;*
>
> 2.*Eerste en tweede respondente die koste van die Hersiening betaal, gesamentlik* of *afsonderlik die een betaal die ander kwytgeskeld te word en sodanige Respondent wat hierdie verrigtinge opponeer; "*

Daar is ook 'n kennisgewing van wysiging op 1 Junie 2007 afgelewer waarin die bedes gewysig is deur die invoeging van 'n nuwe bede:

> *"1 Die hot, indien daar bevind mag word dat hierdie hersieningsverrigtinge nie binne die voorgeskrewe 180 dae soos bedoel in Artikel* 7(1) *van Wet* 3 *van 2000 ingestel was nie, sodanige versuim kondoneer en die 180 dae tydperk in terme van die bepalings van Artikel9 van Wet* 3 *van 2000 verleng;"*

Die eerste en tweede respondente het beswaar gemaak teen die wysiging,

maar nie daarmee volhard ten tyde van die aanhoor van die aansoek nie en is die wysiging toegestaan.

Die eerste en tweede respondente het dan ook ter aanvang twee punte *in limine* geopper. Al die partye het ooreengekom dat die hof eerstens die twee punte *in limine* moet bereg, voordat daar voortgegaan kan word met die meriete van die aansoek.

Die eerste punt geopper is dat die aansoek nie voldoen aan die vereiste van Wet 3 van 2000, "Promotion of Administrative Justice Act" - die sogenaamde PAJA wetgewing nie.

Die tweede punt *in limine* is dat die regshulp wat die appiikant aanvra 'n *brutum fulmen* sal wees as dit toegestaan word, waar die huidige posisie ten opsigte van die eindom nie ongedaan gemaak kan word nie.

Die agtergrond tot hierdie aansoek is dat die eerste en tweede respondente adverteer het vir voorstelle van belangstellende partye om 'n aanbod te maak om die restant van erf 7246 te Ermelo te verkry, In ontwikkelingsplan daar te stel en die geskatte waarde van die belegging uiteen te sit. Hierdie voorstelle moes die kantore van die tweede verweerder voor of op 28 Januarie 2005 bereik.

Op 18 April 2005 is die voorstel van Locross Trust aanvaar deur die tweede verweerder. Op 28 April 2005 rig die applikant In brief aan die tweede

verweerder waarin redes gevra word waarom die tender toegestaan is aan 'n aansoeker wie se tender laer was as die applikant se aansoek.

Dit is gemeensaak dat die applikant R1 250 000 aangebied het en Lacross Trust slegs R1 240 000. Die applikant versoek in die skrywe inligting ten opsigte van wie die besluit geneem het, 6f dit In besluit 6f aanbeveling was wat deur die stadraad bekragtig is en verdere vrae ten opsigte van eerste en tweede verweerders se bevoegdhede en verpligtinge. Hierdie skrywe is nie deur die applikant aan die hof voorgehou nie, maar het dit as aanhangsel in die eerste en tweede respondente se opponerende verklaring te voorskyn gekom.

Dit is duidelik uit die skrywe dat die applikant reeds op 28 April 2005 geweet het dat sy aanbod nie geslaag het nie. Sy skrywe lees andere andere as volg:

> *"With reference to the above mentioned tender it has come to our attention that the tender* was *not allocated to* us, *not withstanding the fact that our tender price for the properly* was *R1 250 000, which is R800 000 higher than the successful tender. "*

Die volgende skrywe aan Mnr Lucky Nkosi, die dorpbestuurder, word deur die applikant se prokureur, Christo Smit, op 16 Mei 2005 aan die tweede respondent gerig waarin dit duidelik blyk dat daar steeds na die gevraagde inligting verwys word. In hierdie skrywe se mnr Smit *inter alia* die volgende:

> *"We have therefor been instructed to inform you* as *we hereby*

> *do that unless the information requested is received within 14 days our client will take the necessary legal action as he may be advised. "*

en verder

> *"Please confirm by return* of *post that the matter will be held in abeyance until such time as the dispute with our client has been settled, failing which our client will have no other alternative but to apply to Court for an Interdict."*

Op 24 Mei 2005 rig die applikant weer 'n skrywe aan mnr Nkosi, waarin verdere inligting ten opsigte van die waardasie van die eindom aangevra word, asook inligting ten opsigte van die vervreemding van die grand.

Op 30 Mei 2005 rig die tweede respondent 'n skrywe aan die applikant en antwoord op die vrae in die brief gedateer 16 Mei 2005. Volgens die applikant konsulteer hy op 25 Julie 2005 met sy regsverteenwoordigers wat hom inlig ten opsigte van sy remedies. Op 2 Augustus 2005 rig mnr Smith weer 'n skrywe aan die tweede verweerder namens die applikant en se onder andere:

> *"We therefor have been instructed by our client to lodge an urgent application to the Supreme Court for an interdict unless we receive your written notification that our clients proposals will be favorably entertained. "*

Hier is dit duidelik dat die prakureur reeds instruksies het om 'n dringende interdik by die Hooggeregshof aan te vra.

Daar word egter geen hofaansoeke gebring nie en slegs vae verwysings na telefoonoproepe ten opsigte van navrae gemaak, na hierdie skrywe.

Op 25 Julie 2006, dit wil S8 op 'n week na, 'n jaar later rig applikant se prokureur, mnr Smith, weer 'n skrywe aan die tweede verweerder en vra dringend 'n Iys dokumente aan en dreig tweede verweerder dat indien daar voortgegaan word met die oordrag van die eiendom, 6f indien die tweede verweerder versuim om die gevraagde dokumente te oorhandig, daar onmiddelik aansoek gedoen sal word by die Hooggeregshof vir 'n dringende interdik en ander regshulp. Op 1 Augustus 2006 rig mnr Smith 'n verdere skrywe aan die eerste en tweede verweerder waarin die geskiedenis van die aangeleentheid, soos deur die applikant ervaar, weergegee word. In hierdie kennisgewing word sekere ondersoeke ten opsigte van die toestaan van die tender aan Locross Trust aangevra. Die dringende aansoek waarmee die eerste en tweede respondente gedreig word, word weereens nie geloods nie.

Op 'n vraag van die hof aan mnr van Rensburg, vir die applikant, wat die redes is waarom die applikant vir bykans 'n jaar niks gedoen het nie, kon hy nie antwoord. Hy kan nie die hof verwys na enige spesifieke optrede van die applikant in die tydperk nie. Daar is slegs vae bewerings van telefoon oproepe en navrae.

Dit is duidelik dat die applikant ook nle In sy repliserende verklaring die versuim van bykans 'n jaar kan verduidelik nie. Hy probeer 'n saak uitmaak dat van die dokumente eers met die liaseer van die rekord in terme van Reel

53(1) tot sy kennis gekom en daarom was hy nie statuter of andersins verplig om vroeer 'n hersieningsaansoek te bring nie. Mnr van Rensburg, namens die applikant, erken dat hierdie hersiening in terme van PAJA beslis moet word en dat kondonasie vir die lang tydperk wat dit geneem het om die aansoek te loods, noodsaaklik is.

Mnr Peiser vir die eerste en tweede respondente argumenteer dat die applikant in sy verskillende skrywes inligting verlang het. Daar was dus geen verklaring waarom hy nie alreeds op 16 Mei 2005 in die skrywe van sy prokureur redes in terme van PAJA kon aanvra nie. In die skrywes wan beide die applikant en prokureur word telkemale na "inligting" verwys wat verlang word, maar nie na die redes vir die eerste en tweede respondente se besluit nie.

Dit val vreemd op dat die dreigende aksies van dringende interdikte en ander regshulp slegs dreigemente bly. Dit word net so gelaat en eers 'n jaar later kom enige optrede. Geen dringende interdikte 6f ander aansoeke of aksies word op enige tyd vanaf April 2005 tot Augustus 2006 geloods nie.

Die hof sal kondonasie oorweeg, in terme van artikel 9 van PAJA as:

"(1) The period of-

(a) 90 *days referred to in section* 5 *may be reduced; or*

(b) 90 *days or 180 days referred to in sections* 5 *and 7 may be extended for* a *fixed period*

by agreement between the parties or, failing such agreement, by a *court or tribunal on application by the person or administrator concerned.*

(2) The court or tribunal may grant an application in terms of subsection (1) *where the interests of justice* so *require."*

Die applikant moet dus die hot oortuig dat dit in belang van geregtigheid sal wees om kondonasie te verleen.

Mnr Louw, vir die derde tot sesde respondente, hou aan die hot voor dat sedert 28 April 2005 het die applikant geweet die tender is nie aan hom toegeken nie, maar wag tot September 2006 om hierdie aansoek te loods. Dit het die gevolg dat die eiendom reeds ten volle ontwikkel is, dat die geboue opgerig is en die besighede reeds sake doen in die geboue. Indien die applikant betyds aansoek gedoen het vir redes 6t die aansoek binne 180 dae geloods het, sou hy die redes in die rekord gekry het en kon hy, soos hy in elk geval gedoen het, In aanvullende verklaring liasseer het. Die derde respondent verkaar dat hy reeds sy belang in die erf en in die ontwikkeling verkoop het aan die sesde respondent.

In **Oudekraal Estates (Pty)Ltd vs City of Cape Town and Others 2004(6) SA 222** (SCA) het Howie P en Nugent JA beslis op 246 D:

"On the other hand, a *court that is asked to set aside an invalid administrative act in proceedings for judicial review has* a *discretion whether to grant or to withold the remedy. It is that*

> *discretion that accords to judicial review its essential and pivotal role in administrative law, for it constitutes the indispensable moderating tool for avoiding or minimising injustice when legality and certainty collide. "*

Dit is in belang van geregtigheid dat daar regsekerheid moet bestaan. In hierdie geval het die versuim van die applikant om betyds op te tree die gevolg dat die inkopiesentrum reeds gebou is en dat daar reeds besigheid gedoen word sedert September 2006 - die tyd wat die aansoek geloods is. Die optrede van die applikant is in die omstandighede onredelik en benadelend. Daar kan geen praktiese effek gegee word aan enige beslissing wat die hot maak nie en derhalwe moet die punt *in limine* gehandhaat word.

Die applikant verlang slegs dat die besluit ter syde gestel moet word. Daar is reeds 'n inkopie sentrum van 7239 vierkante meter opgerig teen die koste van R 40000000 miljoen wat deur huurders beset en bedryt word.

Die enigste rede wat die applikant aanvoer waarom hierdie hot 'n beslissing moet maak, is om die applikant te help met die moontlike instel van 'n skadevergoedingsaksie. Mnr van Rensburg, vir die applikant, het die submissie gemaak dat die effek van 'n bevel ten gunste van die applikant sal wees dat 'n ander hot moeilik die teendeel sal bevind van wat hierdie hot bevind en sal die bevel in daardie mate waarde he.

In **Sebenza Kahle Trade v Emalahleni Local Municipality Council [2003] 2**

All SA 340 T het Kirk-Cohen R bevind op p 350 met verwysing na **Tri-Cor Industries (Pty) Limited v Chairman of the Mpumalanga Tender Board and Others [1997] 4 All SA 414 T:**

> *"In that case,* as *in this case, the court held that the relief sought is* "a declaration of rights under the guise of review" *Where the issue is abstract, hypothetical or academic the courts will not adjudicate upon* a *declaration of rights. "*

Hierdie is presies so 'n geval en daarom kan en sal hierdie hof nie die meriete van die aansoek oorweeg nie - dit sal geen doel dien nie. Hierdie hof word versoek om 'n regsopinie te gee sodat dit kan gebruik kan word in 'n moontlike aksie teen die respondente.

Die applikante het met die loods van die aansoek reeds geweet dat die uitslag slegs van akademiese belang sal wees en het nogtans voortgegaan met die aansoek. Hierdie punt *in limine* moet gehandhaaf word.

Dit is duidelik dat die applikant van ten minste 25 Julie 2005 tot 2 Augustus 2006 geensins aandag aan die saak gegee het nie en na 'n jaar weer lewe in die saak probeer blaas het. Daar word geen redes deur die applikant getender vir die versuim in optrede nie. In die lig van die optrede van die applikant, die feit dat die ontwikkeling afgehandel is en dat enige bevel wat hierdie hof ten gunste van applikant maak 'n *brutum fulmen* sal wees, is ek van mening dat die aansoek nie kan slaag nie.

Ek maak derhalwe die volgende bevel:

I]

Die aansoek word van die hand gewys met koste.

Saak nom mer Aangehoorop Vir die Applikant Opdrag deur

Vir die 1 ste en 2de Repondent Opdrag deur

Vir die 3, 4, 5 en 6de Repondent :
Opdrag deur
Datum van Uitspraak

31189/2006 13 Junie 2007

Adv E.P. Van Rensburg Rontgen & Rontgen Adv Q. Peiser SC Noltes

Adv A.J. Louw SC

Prinsloo, Wolmarans & Greyling 20 Junie 2007