



DIE HOOGSTE HOF VAN APPÈL VAN SUID-AFRIKA

NIE RAPPORTEERBAAR

Saaknommer : 420/2005

In die saak tussen :

CORNELIS P DE LEEUW
MICHAEL NICOLAS GEORGIU NO
JOSEPH CHEMALY NO
STAMATIOS TSANGARAKIS NO

EERSTE APPELLANT
TWEEDE APPELLANT
DERDE APPELLANT
VIERDE APPELLANT

en

DIE LID VAN DIE UITVOERENDE
RAAD VAN DIE VRYSTAATSE
PROVINSIALE REGERING BELAS
MET PLAASLIKE REGERING EN
BEHUISING
VOORSITTER VAN DIE
DORERAAD VAN DIE VRYSTAAT
CONSOUW BK

EERSTE RESPONDENT

TWEEDE RESPONDENT
DERDE RESPONDENT

CORAM : HARMS, FARLAM, BRAND ARR, MALAN *et*
CACHALIA WND ARR
DATUM : 18 AUGUSTUS 2006
GELEWER : 18 AUGUSTUS 2006

Neutral citation:

This judgment may be referred to as *De Leeuw v MEC
LOCAL Government and Housing, Free State* [2006] SCA
88 (RSA).

REDES VIR UITSPRAAK

BRAND AR/

BRAND AR :

[1] Hierdie appèl spruit voort uit 'n aansoek ingevolge die Wet op Opheffing van Beperkings, 84 van 1967 ('die Wet') om die aanbring van sekere wysigings aan die dorpsaanlegskema van Bloemfontein. Ooreenkomstig art 3 van die Wet, is die aansoek gerig aan die eerste respondent ('die LUR'). Sy besluit om dit nie goed te keur nie het gelei tot 'n hersieningsaansoek in die Hooggeregshof van Bloemfontein wat deur Van der Merwe R (met wie Beckley R saamgestem het) van die hand gewys is. Die onderhawige appèl teen dié beslissing is met die verlof van hierdie hof.

[2] Die eiendom waaroor dit gaan is 'n besigheidsperseel in Westdene, Bloemfontein wat, met verwysing na die ankerhuurder, as die Shoprite Checkers-perseel bekend staan. Dit behoort aan 'n trust waarvan die tweede, derde en vierde appellante die trustees is. Die eerste appellant is 'n konsultant stads- en streeksbeplanner wat in opdrag van die trustees die aansoek om wysiging aan die LUR voorberei het. Waarom hy in sy persoonlike hoedanigheid by die daaropvolgende litigasie betrokke geraak het, is nie duidelik nie. Aangesien geeneen van die respondente egter sy *locus standi* bevraagteken het nie, laat ek dit daar.

[3] Ooreenkomstig die bepalings van die Wet is die kennisgewing van die aansoek gepubliseer en is dit by die betrokke plaaslike owerheid, synde die Mangaung Munisipaliteit ('die munisipaliteit') ingedien. Aanvanklik het slegs die derde respondent, as eienaar van die aangrensende BMW-gebou, beswaar teen die aansoek geopper. Na verstryking van die tydperk wat ingevolge die Wet vir kommentaar voorgeskryf is, het die munisipaliteit egter

ook sy toetrede gemaak deur altesaam tien voorwaardes vir die toestaan van die gevraagde wysigings voor te stel.

[4] Ten einde sy aanbeveling aan die LUR te maak soos wat in die Wet beoog word, het die Dorperaad van die Vrystaat 'n verhoor gehou wat 'n inspeksie ter plaatse ingesluit het. Tydens die verhoor is die eerste appellant as enigste getuie geroep waarna advokate namens die appellante en die derde respondent hul betoë gelewer het. Luidens die ietwat kriptiese notule van die verrigtinge het die derde respondent onder meer die beswaar geopper dat die invloed van die voorgestelde ontwikkeling op die verkeersvloei in die area nie na behore ondersoek is nie.

[5] In repliek namens die appellante is aangebied om 'n impakstudie voor te lê wat gedoen is vir 'n vorige ontwikkeling, bekend as die Waterfront ontwikkeling, en wat betrekking gehad het op 'n veel groter area. Hierdie aanbod is egter deur die Dorperaad van die hand gewys.

[6] Daarna het die Dorperaad toe by die LUR aanbeveel dat hy die appellante se aansoek om wysiging moet toestaan. Soos egter reeds aangedui het die LUR nie die Dorperaad se aanbeveling aanvaar nie. Blykens sy skriftelike redes het een van die LUK se probleme met die aansoek soos aan hom voorgelê, te make gehad met die afwesigheid van 'n verkeersimpakstudie. Dit is bekend, het die LUR aangevoer, dat daar in die omgewing van die Shoprite Checkers-sentrum ernstige verkeersophoping plaasvind. Gevolglik was 'n verkeersimpakstudie na sy oordeel onontbeerlik vir 'n sinvolle oorweging van die aansoek. Volgens die LUK het die appellante se beroep voor die Dorperaad op 'n voorafgaande impakstudie nie sy

probleem ontmoet nie. Eerstens, omdat dit nie spesifiek op die betrokke ontwikkeling gerig was nie en, tweedens, omdat dié verslag in elk geval nie deel van die aansoek voor hom was nie.

[7] Soos op appèl namens die appellante geformuleer, is die hersieningsgronde waarop hulle, met verwysing na art 6 van die 'Promotion of Administrative Justice Act' 3 van 2000 ('PAJA') steun, tweeledig van aard. Eerstens is hulle betoog, met 'n beroep op art 6(h) en 6(2)(f)(ii)(cc) van PAJA, dat die LUR se besluit onredelik was en sonder enige rasonale verbintenis met die inligting wat hy voor hom gehad het. Tweedens het hulle, met 'n beroep op art 6(2)(c), aangevoer dat die prosedure wat die LUR gevolg het onbillik was.

[8] In die breë kan die eerste grond van hersiening waarop die appellante steun myns insiens as 'substantief' beskryf word en die tweede as 'prosedureel'. Ek handel eers met die substantiewe grond. As vertrekpunt in hierdie verband moet in gedagte gehou word dat substantiewe onbillikheid of onredelikheid van 'n administratiewe handeling op sigself nog nooit 'n grond van hersiening was nie en steeds nie is nie.

[9] Dienooreenkomstig kan 'n administratiewe besluit slegs in terme van art 6(2)(h) op grond van onredelikheid ter syde gestel word as die besluit een is wat die funksionaris nie redelikerwys kon geneem het nie. Ook die rasionaliteitsvereiste in art 6(2)(f)(ii) beteken nie dat die Hersieningshof met die funksionaris moet saamstem nie. Solank daar 'n objektief rasonale verband (in geval van subartikel (cc)) tussen die besluit en die inligting wat

voor die funksionaris was, getrek kan word, is daar aan hierdie vereiste voldoen.

[10] Na my oordeel is daar geen meriete in die appellante se substantiewe aanslag op die besluit nie. Elkeen van die LUR se redes, en veral sy probleem met die afwesigheid van 'n impakstudie, is rasideel verbind met sy uiteindelijke besluit en kom nie naby die graad van onredelikeit wat vir inmenging op hersiening vereis word nie. Op die ou end was die kern van appellante se beswaar dat die LUR onredelik was om nie die saak na die Dorperaad terug te verwys nie. Selfs op die aanvaarding dat hy geregtig was om dit te doen, is die vraag of sy besluit om dit nie te doen nie een is wat hy nie redelikerwys kon geneem het nie. Myns insiens kan dit hoegenaamd nie gesê word nie.

[11] Wat betref die beswaar teen die prosedure wat gevolg is, was die spilpunt van die appellante se betoog dat, toe die LUR besluit het om nie die Dorperaad se aanbeveling te volg nie, hy eers sy redes aan hulle (die appellante) moes verstrek het met die geleentheid om daarop te antwoord alvorens hy besluit het om nie hul aansoek goed te keur nie. Minstens wat die afwesigheid van 'n verkeersimpakstudie betref, is daar weer eens na my oordeel geen meriete in hierdie betoog nie. Die afwesigheid van so 'n impakstudie moes vir 'n ervare dorpsbeplanner soos eerste appellant 'n voor-die-hand-liggende leemte in die aansoek wees. Hierdie leemte is toe deur derde respondent by die vergadering van die Dorperaad onderstreep. Die feit dat die Dorperaad besluit het om nie op so 'n verslag aan te dring nie kan nie aan die LUR se deur gelê word nie.

[12] Gevolglik is die appèl met koste van die hand gewys.

Stem saam:

HARMS AR
FARLAM AR
MALAN Wnd AR
CACHALIA Wnd AR

.....
F D J BRAND
APPÈLREGTER