

IN DIE HOË HOF VAN SUID-AFRIKA /ES
(NOORD GAUTENG HOË HOF, PRETORIA)

SAAK NO: 28632/08

DATUM: 27/3/2009

NIE RAPPORTEERBAAR

IN DIE SAAK TUSSEN

NIGHT FIRE INVESTMENTS 141 (EDMS) BPK

APPLIKANT

EN

DIE MUNISIPALITEIT VAN LEPHALALE

1STE RESPONDENT

PARKS SEBATJANE

2DE RESPONDENT

UITSPRAAK

PRINSLOO, R

- [1] Hierdie is 'n bestrede aansoek in die vorm van 'n *mandamus*, waarin die applikant vra dat die eerste respondent verplig word om die nodige dokumentasie te teken, en ander stappe te doen, om die proklamasie van 'n dorpsgebied, Uitbreiding 50 Ellisras, te bewerkstellig.
- [2] Voor my het mnr Vermaak vir die applikant verskyn en mnr Wagener SC vir die respondente.

Inleiding en agtergrond

- [3] Ongeveer 'n dekade gelede, in 1998, het 'n behoefte by die eerste respondent (toe nog bekend as die Stadsraad van Ellisras) ontstaan om 'n stuk grond aan te koop met die doel om dit te omskep in 'n nywerheidsgebied ten einde die finansies van die dorp 'n hupstoot te gee.

- [4] Vir hierdie doel het die eerste respondent die grond, bekend as Gedeelte 5 van die plaas Grootestryd 465 LQ aangekoop en die transport is op 21 Januarie 1999 geregistreer.

- [5] In 2001 het die eerste respondent besluit om voort te gaan met die stigting van die dorp wat uiteindelik bekend sou staan as Ellisras Uitbreiding 50.

- [6] Ter ondersteuning van die aansoek, het die applikant 'n eedsverklaring aangeheg van mnr Andries de Ridder ("De Ridder"), wat tussen Januarie 1989 en Februarie 2008 werksaam was by die eerste respondent as stads- en streeksbeplanner. De Ridder sê in sy eedsverklaring dat die ontwikkeling van die dorpsgebied gedoen is in terme van die voorgeskrewe prosedures soos bepaal in die Ordonnansie op Dorpsbeplanning en Dorpe van 1986 en dat die vereiste advertensies geplaas is op 18 en 23 November 2004. Die nodige kommentare van ander rolspelers en departemente soos vereis in artikel 108(1)(b) van die Ordonnansie voormeld is aangevra en verkry soos voorgeskryf.

'n Omgewingsimpakstudie is voltooi en goedgekeur soos voorgeskryf deur die Omgewingsbewaringswet, Wet 73 van 1989. Opdrag is aan die landmeters gegee en die dorp is opgemeet. Die Algemene Plan van Uitbreiding 50 is goedgekeur op 6 November 2006. Die Stigtingsvoorwaardes van Uitbreiding 50 is voorberei en opgestel en goedgekeur op 25 Mei 2007.

In Mei 2007 het De Ridder opdrag gegee dat daar voortgegaan moet word met die opening van die Dorpsregister. Die Waarnemende Bestuurder Koöperatiewe Dienste van die eerste respondent het 'n Pretoriase prokureursfirma opdrag gegee om voort te gaan met die opening van die Dorpsregister ten aansien van Uitbreiding 50. Dit blyk dat die prokureurs die dokumente opgestel het maar die Munisipale Bestuurder (die tweede respondent) het dit nog nie onderteken nie.

- [7] Die bewerings van De Ridder ten opsigte van die formaliteite wat nagekom is, *supra*, om die dorpsgebied te stig en die Dorpsregister te open, is nie in geskil nie.
- [8] Gedurende of ongeveer 2005 het die eerste respondent begin om die erwe wat uitgelê is in Uitbreiding 50 te verkoop. Volgens die funderende eedsverklaring is die ongeveer sestig erwe aan dertig tot veertig kopers verkoop.
- [9] Een van die kopers was die applikant maatskappy, verteenwoordig deur 'n direkteur, mnr Marius Coetzee. Die erf word beskryf as Gedeelte 51 ('n gedeelte van Ellisras Uitbreiding 50) en is 1,3 hektaar, of 13 000m² groot. Die koopprys

was R13 000,00, of R1,00 per vierkante meter. 10% sou betaal word as 'n deposito. Volgens die applikant is hierdie deposito betaal. Dit blyk nie in geskil te wees nie. Die balans sou op datum van oordrag betaalbaar wees. Die koopakte bepaal dat die koper besit van die eiendom sou neem op datum van ondertekening en dat die risiko van die besit van die eiendom op dieselfde datum op die koper sou oorgaan.

[10] Paragraaf 6.5 van die koopakte lees soos volg:

"The purchaser must within 2 (two) years from date of signing of this agreement develop the property, that means the construction of buildings, installation of machinery etcetera and put the development into operation, failing which the property will revert back to the seller, provided that the seller may upon request extend the period for a maximum period of another 2 (two) years."

Dit is gemene saak dat die applikant, wat die koopakte op 29 September 2005 geteken het, nog nie die eiendom ontwikkel het soos bedoel in klousule 6.5 nie. Een van die verwerpe wat die respondente opper, *infra*, is dat die applikant nie meer 'n belang in die eiendom het nie omdat dit teruggeval het op die respondente soos bedoel in klousule 6.5, aangesien die twee jaar tydperk verstryk het. Die applikant voer aan dat die bewoording van die klousule nie die ware bedoeling van die partye weerspieël nie en dat die bedoeling eintlik was dat die

ontwikkeling sou plaasvind binne twee jaar na registrasie van die oordrag en dat daar, desnoods, gevra sal word vir rektifikasie.

- [11] Ek voeg by dat die applikant wel aanvoer, in die repliserende verklaring, dat hy reeds ongeveer R600 000,00 spandeer het om die "quarrie" gat van ongeveer vier meter diep, wat bykans die hele oppervlakte van die erf beslaan, op te vul met die oog daarop om later geboue daarop te rig.

Die regshulp wat aangevra word

- [12] Ek het reeds aangedui dat die applikant poog, deur middel van 'n *mandamus*, wat hy in hierdie aansoek aanvra, om die eerste respondent te verplig om die nodige dokumentasie te teken en ander formele stappe te doen om proklamasie van Uitbreiding 50 Ellisras te bewerkstellig. Dit sluit in ondertekening van die aansoek vir die opening van die Dorpsregister, ondertekening van ander relevante dokumentasie en die daargestelling van die proklamasie van Uitbreiding 50 Ellisras.
- [13] Die applikant voer aan dat hy 'n geldige kontrak met die eerste respondent gesluit het en geregtig is op oordrag. Hy gee toe dat hy nie kan aandrang op oordrag van die grond in sy naam alvorens die Dorpsregister geopen is nie. Hy voer aan dat alles in plek is vir die opening van die Dorpsregister en die proklamasie van die dorpsgebied en dat die eerste respondent (vertegenwoordig deur die tweede respondent) sonder goeie rede weier of versuim om die nodige formaliteite na te kom, ten spyte van 'n behoorlike aanmaning wat aan die respondente gerig is.

Die verwere wat geopper word

[14] In die eerste plek word drie verwere geopper op grond waarvan die respondente aanvoer dat die koopkontrak nietig en onafdwingbaar is, met die gevolg dat die applikant geen belang by die saak het nie en derhalwe ook nie die nodige *locus standi in iudicio* het om hierdie aansoek te loods nie. Hierdie drie verwere is die volgende:

- (i) Die erf wat die applikant gekoop het by die eerste respondent was te alle wesenlike tye landbouggrond soos bedoel in die Wet op Landbouggrond, 70 van 1970. Ek voeg by dat hierdie bewering van die respondent nie in geskil is nie. Die verweer is dat die Minister van Landbou se toestemming vir die verkoop van die landbouggrond nie bekom is, soos bedoel in artikel 3(e)(i) van die genoemde wet nie, met die gevolg dat die kooptransaksie nietig en onafdwingbaar is.

- (ii) Die eerste respondent het versuim om die voorskrifte van artikel 79(18)(b) van die Ordonnansie op Plaaslike Bestuur, 17 van 1939 ("die Ordonnansie") na te kom deur nie sy voorneme om die grond te verkoop behoorlik te adverteer soos bedoel in die voorskrifte van die Ordonnansie nie. Hierdie versuim het ook daartoe gelei dat die koopkontrak nietig en onafdwingbaar is.

- (iii) Die eerste respondent het versuim om te voldoen aan die voorskrifte van artikel 67 van die Ordonnansie op Dorpsbeplanning en Dorpe van 1986, deur die grond te verkoop voordat die dorpsgebied geproklameer is en sonder om die nodige toestemming te bekom soos bedoel in artikel 70 van die genoemde Ordonnansie van 1986.

Hierdie verweer is laat vaar tydens die verrigtinge wat voor my gedien het.

- [15] In die alternatief tot hierdie drie verwere, voer die respondente aan dat die eiendom ook reeds teruggeval het op die eerste respondent omdat die applikant versuim het om die voorskrifte van klousule 6.5, *supra*, van die koopakte na te kom. Hierna het ek reeds verwys.
- [16] Wat die meriete van die aansoek as sodanig aanbetref, voer die respondente aan, indien ek sou bevind dat die koopkontrak inderdaad geldig en afdwingbaar is, dat ek my diskresie ten gunste van die respondente moet uitoefen om die saak vir ses maande uit te stel. Die rede hiervoor is dat die Ouditeur-Generaal in 'n verslag tot die gevolgtrekking geraak het dat daar ongerymdhede plaasgevind het toe die erwe in Uitbreiding 50 vir die bedrag van R1,00 per vierkante meter verkoop is. Die verslag van die Ouditeur-Generaal, wat volgens die respondente vertroulik is, is nie deel gemaak van die stukke nie. Dit blyk egter dat die Ouditeur-Generaal die respondente aangeraai het om by die Provinsiale Regering van Limpopo (die Departement van Plaaslike Regering en Behuising) aan te klop vir advies gesien

die inhoud van die Ouditeur-Generaal se verslag. Die "advies" van die Provinsiale Regering, gedateer 2 Oktober 2008, maak wel deel uit van die stukke. In kort kom dit daarop neer dat hierdie provinsiale owerheid wel van mening is dat die koopkontrak nietig is en ook steun op die voorskrifte van die Ordonnansie op Plaaslike Owerheid en die Wet op die Onderverdeling van Grond. Die Provinsiale Owerheid maak ook melding van die moontlike ongerymdhede wat plaasgevind het en raai die eerste respondent aan om die kooptransaksies te kanselleer.

[17] Die respondente voer aan dat hulle nog besig is om die saak te ondersoek en nie hierdie ondersoek kon afhandel voor die verhoordatum wat deur die Griffier toegeken is vir die verhoor van hierdie aansoek nie. Gevolglik word die uitstel versoek om die ondersoek af te handel, indien ek sou vind dat die koopakte wel van krag en afdwingbaar is.

[18] Ek gaan nou daartoe oor om die onderskeie verwere te oorweeg.

Die verweer dat die voorskrifte van artikel 3 van die Wet op Landbougrond, 70 van 1970, nie nagekom is nie

[19] Die wet het op 2 Januarie 1971 in werking getree en was te alle wesenlike tye van krag.

[20] Ek het reeds daarop gewys dat dit gemene saak is dat die grond wat aangekoop is "landbougrond" was toe dit aan die applikant verkoop is. "Landbougrond" word omskryf in artikel 1 van Wet 70 van 1970.

[21] Dit is gerieflik om uittreksels uit artikel 3 aan te haal. Ek het ongelukkig net die Engelse teks tot my beskikking:

"3. Prohibition of certain actions regarding agricultural land –

Subject to the provisions of section 2 –

(a) agricultural land shall not be subdivided;

(b) ...

(c) ...

(d) ...

(e) (i) no portion of agricultural land, whether surveyed or not, and whether there is any building thereon or not, shall be sold or advertised for sale, except for the purposes of a mine as defined in section 1 of the Mines and Works Act, 1956 (Act no 27 of 1956);
and

(ii) ...

(f) ...

(g) ...

unless the Minister has consented in writing."

- [22] Artikel 2 is nie van toepassing op hierdie saak nie.
- [23] Die saak het ook nie betrekking op die voorskrifte van Wet 27 van 1956 soos bedoel in die uitsondering voorgeskryf in artikel 3(e)(i) nie.
- [24] In hulle opponerende eedsverklaring, voer die respondente aan dat die toestemming van die Minister van Landbou nie bekom is voordat die eerste respondent die landbougrond aan die applikant verkoop het nie. Dit is in stryd met die voorskrifte van artikel 3(e)(i) van die genoemde Wet 70 van 1970. Gevolglik, so betoog die respondente, is die koopkontrak nietig en onafdwingbaar.
- [25] Om hierdie bewerings die hoof te bied, het die applikant 'n dokument by sy repliserende verklaring aangeheg, as bewysstuk "MC7", wat gedateer is 26 Junie 1998, en wat uitgereik is deur die Direkteur: Landbouhulpbronbewaring. Hiervolgens word toestemming aan die Oorgangsraad van Ellisras verleen vir die onderverdeling van Gedeelte 3 van die plaas Grootestryd 465 LQ distrik Ellisras. Die plaas wat aangekoop is vir doeleindes van die stigting van die dorpsgebied, waarna ek reeds verwys het, is Gedeelte 5 en nie Gedeelte 3 nie. Die respondente het hiervan gewag gemaak, maar ek meen nie dat hierdie verskil die saak enigsins nader bring aan 'n oplossing nie. Volgens die onderverdelingsprogram, wat ook deel uitmaak van die stukke, is Gedeelte 5 'n gedeelte van Gedeelte 3.

[26] Dit blyk dus dat die respondente voldoen het aan die vereistes van artikel 3(a) van Wet 70 van 1970, wat ek aangehaal het, in die sin dat toestemming bekom is vir die onderverdeling van die landbougrond. Die toestemming is bekom kragtens artikel 4 van die genoemde wet, wat die proses voorskryf wat gevolg moet word om die Minister se toestemming te kry om enige van die stappe wat genoem word in artikel 3, *supra*, te kan doen.

[27] By sy repliserende verklaring het die applikant ook 'n brief aangeheg van die Minister van Landbou, gedateer 26 September 2007, waarkragtens mnr De Ridder, as verteenwoordiger van die eerste respondent, meegedeel word dat die Minister geen beswaar het teen die aansoek om die dorpsgebied te stig nie. Uittreksels uit hierdie brief lees soos volg:

"With reference to the abovementioned matter I wish to inform you that this department has no objection to the application of township establishment, on condition that the proposed township is included into the town planning scheme and also supported by the Lephalale municipality.

Please note that this comment does not exempt any person from any provision of any other law, and does not purport to interfere with the rights of any person who may have an interest in the agricultural land."

[28] Mnr Vermaak het namens die applikant aangevoer dat, waar De Ridder in sy eedsverklaring, die inhoud waarvan ek beskryf het, aanvoer dat al die statutêre

vereistes vir doeleindes van die stigting van die dorpsgebied nagekom is, daar aanvaar kan word, minstens op die waarskynlikhede, dat dit ook slaan op die vereistes van Wet 70 van 1970.

[29] Die probleem is egter dat De Ridder dit nie so uitdruklik gestel het in sy eedsverklaring nie en die applikant kon De Ridder ook nie oorreed om 'n verdere eedsverklaring by die repliserende verklaring te voeg nie, omdat De Ridder sedertdien weer deur die eerste respondent aangestel is op 'n kontraksbasis, en nie eedsverklarings kon of wou maak sonder toestemming van die eerste respondent nie.

[30] Die applikant het ook 'n verdere dokument by sy repliserende verklaring aangeheg om die tegniese verwerpe wat die respondente opper die hoof te bied. Dit is 'n memorandum van ene mnr J H van den Berg wat gerig is aan die "Manager: Corporate Support Services", vermoedelik van die eerste respondent. Dit is 'n kommentaar op 'n "Final Internal Audit Report" van die eerste respondent vir die tydperk Julie 2002 tot Julie 2007. In daardie oudit verslag word onder andere die mening uitgespreek dat daar ongerymdhede was toe die erwe in die eerste plek verkoop is, onder andere aan munisipale amptenare wat toevallig De Ridder insluit. Daar word aanbeveel dat die transaksies waarkragtens die erwe vir R1,00 per vierkante meter verkoop is ondersoek moet word en dat daar ook gekyk moet word na die vraag of al die statutêre vereistes nagekom is. In sy kommentaar (wat by die repliserende verklaring aangeheg is) kritiseer mnr Van den Berg hierdie

oudit verslag in redelike sterk terme. In die algemeen voer hy aan dat die proses reëlmatig was en dat die Dorpsregister geopen behoort te word. Hy laat hom egter nie uit oor die vraag of daar voldoen is aan die voorskrifte van artikel 3(e)(i) van Wet 70 van 1970 nie. Sy kommentaar is nie onderteken nie en, uit die aard van die saak, ook nie beëdig nie. Dit is meer in die vorm van 'n opinie. Ek meen nie dat dit veel bewyswaarde het vir doeleindes van hierdie saak nie.

- [31] Namens die respondente het mnr Wagener betoog dat die statutêre vereistes wat, aldus die eedsverklaring van De Ridder, nagekom is, te doen het met die dorpstigting en die voorskrifte van die Ordonnansie op Dorpsbeplanning en Dorpe, 1986. Dit het niks te doen met die statutêre vereistes soos voorgeskryf deur artikel 3 van Wet 70 van 1970 nie. Met hierdie submitisie stem ek saam.
- [32] Op die stukke voor my kon ek geen aanduiding vind dat die Minister se skriftelike toestemming bekom is om die landbougrond te verkoop soos bedoel in artikel 3(e)(i) van Wet 70 van 1970 nie. Die respondente verklaar in hulle opponerende eedsverklaring uitdruklik, soos ek reeds aangedui het, dat hierdie toestemming nie bekom is nie. Die aanhangsels tot die repliserende verklaring bewys nie die teendeel nie, soos ek reeds beskryf het. As daar so toestemming was, sou dit verwag kon word van die applikant om bewys daarvan voor te lê, desnoods met behulp van De Ridder of Van den Berg of selfs deur 'n navraag te rig aan die Minister se departement.

[33] Ek het reeds aangedui dat dit nie in geskil is nie dat die grond wat verkoop is "landbougrond" was soos bedoel in Wet 70 van 1970. Volgens De Ridder se eedsverklaring is die stigtingsvoorwaardes van Uitbreiding 50 in elk geval eers goedgekeur in Mei 2007, lank nadat die koopkontrak aangegaan is. Soos ek reeds aangetoon het, het die Minister ook eers in 2007 aangedui dat hy nie beswaar het teen die stigting van die dorpsgebied nie.

[34] Na my mening is die bewyslas op die applikant, wat op die kontrak steun, om te bewys dat dit 'n geldige kontrak is. Die feit dat daar 'n kontrak is, beteken nie noodwendig dat dit 'n geldige kontrak is nie. Sien bv Joubert *The Law of South Africa* ("LAWSA") vol 5 deel 1 tweede uitgawe paragraaf 159.

[35] Een van die vereistes vir 'n wettige kontrak is dat dit nie in stryd moet wees met 'n statutêre voorskrif nie. Sien LAWSA *op cit* paragraaf 166.

[36] In *Tuckers Land & Development Corporation v Truter* 1984 2 SA 150 (SWA) op 156C-E word die volgende gesê:

"Having carefully considered all the submissions put by Mr Heher, I have nevertheless come to the conclusion that, taking into consideration all the *indiciae* contained in the statute, it was the intention of the Legislature that contracts of sale of portions of agricultural land in contravention of section 3(e) of the Act are void *ab initio*."

[37] Hierdie benadering word gevolg, en goedgekeur, in *Geue & Another v Van der Lith & Another* 2004 3 SA 333 (HHA) op 345D-F.

[38] Waar ek nie kon bevind dat die applikant bewys het dat daar voldoen is aan die voorskrifte van artikel 3(e) nie, moet ek dus tot die gevolgtrekking geraak dat die koopkontrak tussen die partye nietig en onafdwingbaar is. Die resultaat hiervan is dat die applikant nie die nodige *locus standi* het om die regshulp af te dwing wat uiteengesit is in die kennisgewing van mosie nie. Sy aansoek kan dus nie slaag nie.

Die verweer dat daar nie voldoen is aan artikel 79(18) van die Ordonnansie op Plaaslike Bestuur, 17 van 1939 ("die Ordonnansie") nie

[39] Dit is gerieflik om die tersaaklike gedeeltes van artikel 79 aan te haal:

"79. Die raad kan al of enige van die volgende dinge doen, naamlik-

18(a) ondanks die bepalings van die Townships Act, 1907 (Wet 33 van 1907, Transvaal), maar behoudens die hieropvolgende paragrawe en die bepalings van enige ander wet-

(i) enige roerende of onroerende eiendom van die raad verhuur, verkoop, verruil of op enige ander wyse vervreem of van die hand sit ...

(b) wanneer 'n raad met betrekking tot onroerende eiendom enige van die bevoegdhede by paragraaf (a) verleen,

uitgenome die verhuring van enige ander eiendom as grond ten opsigte waarvan die huurkontrak onderworpe is aan artikel 1(2) van die Wet op Formaliteite ..., wil uitoefen, laat die Raad 'n kennisgewing van die besluit te dien effekte-

- (i) op die openbare kennisgewingbord van die Raad aanbring; en
- (ii) ooreenkomstig artikel 91 van die Grondwet van die Republiek van Suid-Afrika, 1983, in 'n nuusblad publiseer, waarin enigiemand wat beswaar teen die uitoefening van enige sodanige bevoegdheid wil maak, versoek word om sy beswaar binne 'n vermelde tydperk van minstens veertien dae vanaf die datum van die publikasie van die kennisgewing in die nuusblad skriftelik by die stadsklerk in te dien: Met dien verstande dat waar 'n Raad onroerende eiendom aan die Staat of 'n statutêre liggaam wil vervreem of van die hand sit, die Administrateur die Raad van al of enigeen van die bepalinge van hierdie paragraaf kan vrystel ..."

Ter illustrasie word artikel 91 van die 1983 Grondwet, wat herroep is, aangehaal.
Ek het net die Engelse teks tot my beskikking:

"91. Whenever anything is published in a newspaper at the instance of the State or by or under the directions of any institution or body contemplated in section 84(1)(f) of the previous Constitution, the publication shall take place simultaneously in both the official languages and, in the case of each language, in a newspaper circulating in the area of jurisdiction of the authority concerned which appears mainly in that language, and the publication in each language shall as far as practicable occupy the same amount of space: Provided that where in the area in question any newspaper appears substantially in both the official languages, publication in both languages may take place in that newspaper."

[40] Mnr Wagener het my meegedeel dat hierdie (herroepe) voorskrif nou beslag gekry het in die Local Government: Municipal Systems Act 32 van 2000. Dit is die wet wat daarop gemik is om die funksionering van plaaslike owerhede te orden. Dit is gerieflik om die tersaaklike gedeeltes van artikel 21 van die genoemde wet aan te haal:

"21. Communications to local community –

(1) When anything must be notified by a municipality through the media to the local community in terms of this Act or any other applicable legislation, it must be done –

(a) in the local newspaper or newspapers in its area;

- (b) in a newspaper or newspapers circulating in its area and determined by the council as a newspaper of record; or
 - (c) by means of radio broadcasts covering the area of the municipality.
- (2) Any such notification must be in the official languages determined by the council, having regard to language preferences and usage within its area.
- (3) A copy of every notice that must be published in the provincial gazette or the media in terms of this Act or any other applicable legislation, must be displayed at the municipal offices.
- (4) When the municipality invites the local community to submit written comments or representations on any matter before the council, it must be stated in the invitation that any person who cannot write may come during office hours to a place where a staff member of the municipality named in the invitation, will assist that person to transcribe the person's comments or representations.
- (5) ..."

(Ek onderstreep.)

[41] Blykens die voorskrifte van die ordonnansie, saamgelees met die voorskrifte van Wet 32 van 2000, moes die eerste respondent dus die volgende gedoen het voordat die grond aan die applikant (en al die ander kopers) verkoop is:

- (i) die voorgenome vervreemding moes gepubliseer gewees het in 'n koerant of koerante wat in die omgewing versprei word (of bekend gemaak gewees het deur middel van radio uitsendings);
- (ii) dit moes ook gepubliseer gewees het in die plaaslike koerant van die gebied;
- (iii) 'n afskrif van die kennisgewing wat gepubliseer is moes op die kennisgewingbord by die eerste respondent se kantore aangebring gewees het;
- (iv) die kennisgewing moes belangstellendes wat beswaar wou maak versoek om binne 'n bepaalde tydperk skriftelike besware by die stadsklerk in te dien.

[42] Volgens die respondente is hierdie voorskrifte nie nagekom nie. Hulle stel dit soos volg in hulle opponerende eedsverklaring:

"There has been a failure to comply with the provisions of section 79(18)(b) of the Local Government Ordinance, 17 of 1939, in that no notice of the resolution to sell the portion of land concerned was given in terms of the provisions of the said section. In this regard reference will also be made to the provisions of section 21 of the Local Government: Municipal Systems Act, 2000."

- [43] In sy repliserende verklaring, het die applikant sy bes gedoen om hierdie verweer die hoof te bied. Hy verwys na die memorandum van mnr Van den Berg, *supra*, waarin die volgende gesê word:

"Although the selling of the industrial stands was not advertised by means of an official notice in the Mogol Post, a prominent article on this issue has been published in the Mogol Post. A staff member of Mogol Post has confirmed that such an article was in fact published in the Mogol Post."

Ek lei af dat die *Mogol Post* die plaaslike koerantjie is wat in die dorp verskyn. In die repliserende verklaring is aangedui dat die applikant nog nie die publikasie kon opspoor nie maar dit by die hof beskikbaar sou stel indien dit gevind kon word. Dit het nie gebeur nie. In elk geval is dit duidelik dat die publikasie, soos beskryf deur mnr Van den Berg, nie voldoen aan die vereistes van die Ordonnansie en Wet 32 van 2000 nie.

- [44] Die applikant het ook uittreksels by sy repliserende verklaring aangeheg, van 'n brosjure "Lephalale in Perspective" wat die eerste respondent gepubliseer het om die dorp se bedrywighede bekend te stel en wat in 2007 die lig gesien het. Daarin word verwys na die erwe wat in die nywerheidsgebied te koop aangebied is teen R1,00 per vierkante meter. Ander besonderhede, wat ook in die koopakte verskyn, word gemeld in hierdie brosjure. Daar is geen uitnodiging vir beswaarmakers om skriftelik by die stadsklerk aan te doen nie. Daar was blykbaar 'n vroeëre brosjure ook, maar besonderhede daarvan is nie voorgelê nie.

Daar is geen aanduidings dat die voorgeskrewe kennisgewings, soos bedoel in die statutêre bepalings, *supra*, op die kennisgewingbord by die eerste respondent se kantore aangebring is nie. Daar is geen aanduiding van 'n publikasie (of radio uitsendings) in koerante wat in die omgewing sirkuleer, benewens die plaaslike koerantjie nie.

[45] Die applikant kon kennelik nie bewys dat daar voldoen is aan die statutêre voorskrifte nie. Die respondente sê uitdruklik in hulle eedsverklaring dat daar nie voldoen is aan die voorskrifte nie.

[46] In *Le Roux v Lydenburg Town Council* 1956 2 SA 453 (T) het die applikant ook 'n erf by die plaaslike owerheid gekoop nadat die oprigting van 'n dorpsgebied goedgekeur is, onderworpe aan sekere voorwaardes. Die applikant het gevra dat die plaaslike owerheid verplig word om oordrag van die grond te gee. Daar is bevind dat daar nie voldoen is aan die voorskrifte van artikel 79(18) van die Ordonnansie nie. Die geleerde regter het onder die omstandighede bevind dat die koopkontrak nietig was en die aansoek is van die hand gewys. Sien die uitspraak op 456F-H.

[47] Teen hierdie agtergrond kom ek tot die gevolgtrekking dat hierdie verweer ook gehandhaaf behoort te word en dat die koopkontrak, ook vir hierdie rede, nietig en onafdwingbaar is. Die applikant kan dus nie die regshulp wat hy aanvra afdwing nie, en die aansoek kan nie slaag nie.

Gevolgtrekking

[48] Vir die redes wat ek genoem het, en op grond van een of albei van die bogenoemde twee verwere wat ek oorweeg het en besluit het om te handhaaf, kan die aansoek, myns insiens, nie slaag nie.

[49] Ek vind dit derhalwe nie nodig om die res van die verwere wat geopper is, en die versoek tot 'n uitstel verder te oorweeg nie.

Die koste

[50] Die aansoek is in Junie 2008 geloods. Op 10 Julie 2008 het die respondente 'n kennisgewing van opponering geliasseer. Dit was nadat die applikant die saak vir verhoor op die onbestrede rol van 8 Augustus 2008 geplaas het. Vanweë die kennisgewing van opponering, is die saak op 14 Julie 2008 deur die applikant verwyder van die onbestrede rol.

[51] Geen opponerende verklaring is daarna geliasseer deur die respondente nie. Op 16 Oktober 2008 het die applikant die saak skriftelik ter rolle geplaas vir verhoor op die bestrede rol van 16 Februarie 2009.

[52] Meer as drie maande later, en eers op 28 Januarie 2009 (die datum op die stempel is moeilik leesbaar, en kan ook 26 Januarie wees) is die opponerende verklaring geliasseer. Dit was ongeveer elf dae voor die verhoordatum.

- [53] Dit is gemene saak dat die respondente op geen stadium met die applikant in verbinding getree het om die laat liassering van die opponerende verklaring te bespreek of die redes daarvoor te openbaar nie. Die Provinsiale Regering se advies, waarna ek verwys het, is reeds in Oktober 2008 ontvang, en die interne oudit, waarna ek ook verwys het, reeds in Augustus 2007. Die Ouditeur-Generaal se verslag sou voor die Provinsiale Regering se advies ontvang gewees het.
- [54] Al wat die respondente gedoen het, by wyse van formaliteite, was om nadat hulle verskyning aangeteken het om te opponeer, in terme van reël 35 vir die applikant te vra om die bewyse voor te lê van die stappe wat De Ridder, aldus sy eedsverklaring, gedoen het om te voldoen aan die statutêre vereistes ten opsigte van die dorpsstigting. Die applikant het geantwoord dat hierdie dokumentasie in die besit van die respondente behoort te wees.
- [55] Die eerste aanduiding wat die applikant gekry het dat die respondente nie voldoen het aan die voorskrifte van Wet 70 van 1970 en Ordonnansie 17 van 1939 nie was toe die opponerende verklaring geliasseer is enkele dae voor die verhoor. Die applikant het geen beheer gehad oor die eerste respondent se verpligting om hierdie voorskrifte na te kom nie. Dit moes gedoen gewees het lank voordat die eerste respondent die grond aan die applikant verkoop het. Ten spyte van die eerste respondent se versuim om die statutêre voorskrifte na te kom, het hy dit goedgevind om die grond aan die applikant (en 'n aantal ander kopers) te

verkoop, hulle deposito's te aanvaar en hulle aan te moedig om die grond te ontwikkel. Nou kom die eerste respondent, op die nippertjie, en beroep hom op sy eie versuim om die statutêre voorskrifte na te kom en voer aan dat die kontrakte nietig is.

- [56] Myns insiens sou dit onbillik wees om, teen hierdie agtergrond, te gelas dat die applikant die respondente se koste moet betaal, minstens tot 26 Januarie 2009 (ek neem die vroeër datum tot voordeel van die respondente) toe die opponerende verklaring geliasseer is. Ek meen dat die eerste respondent behoort in te staan vir die applikant se koste tot op hierdie datum en dat die res van die koste deur die partye self gedra behoort te word.

Die bevel

- [57] Ek maak die volgende bevel:

1. Die aansoek word van die hand gewys.
2. Die eerste respondent word gelas om die applikant se koste tot en met 26 Januarie 2009 te betaal.
3. Wat die res van die koste betref, word elke party gelas om sy eie koste te betaal.

W R C PRINSLOO
REGTER VAN DIE HOË HOF

AANGEHOOR OP: 18 FEBRUARIE 2009

VIR DIE APPLIKANT: H VERMAAK

IN OPDRAG VAN: VAN ZYL, LE ROUX & HURTER, PRETORIA

VIR DIE RESPONDENTE: S D WAGENER SC

IN OPDRAG VAN: GRIESHABER PROKUREURS