

Verslagwaardig: Ja / Nee
Sirkuleer aan Regters: Ja /
Nee

Sirkuleer aan Landdroste: Ja / Nee

IN DIE HOOGGEREGSHOFVANSUIDAFRIKA
(Noord-Kaapse Afdeling)

Saakno: 518/2001 & 580/2001

Datum Verhoor: 2002-11-01

Datum Gelewer: 2002-11-11

In die saak van:

WILLEM NEELS & 12 ANDER

APPLIKANTE

versus

**DIE BURGEMEESTER (OPVOLGER IN TITEL VAN
RESPONDENTE**

**DIE MIER PLAASLIKE OORGANGSRAAD) &
85 ANDER**

Coram: MAJIEDT R *et* LACOCK R

UITSPRAAK

MAJIEDT R:

1. Hierdie is 'n hersieningsaansoek ingevolge Eenvormige Hofreël 53 vir die hersiening van 'n besluit van die Eerste Respondent geneem op 15 November 2000. Ingevolge daardie besluit is grond toegeken aan die Vierde tot Vyftiende Respondente om te huur, welke grond aangewend sal word vir die weiding van vee.
2. Die stukke hierin is geweldig omvangryk en gaan die hersieningsaansoek ook saam met 'n interdik aansoek (saaknommer 580/2001) wat nou verweef is met die hersieningsaansoek. Ek sal van tyd tot tyd verwys na die hersieningsaansoek hierin as die "*hoofaansoek*". Gegewe die feit dat Mnr Jacobs, wat namens die Respondente hierin verskyn, uiteindelik heeltemal handdoek ingegooi het en toegegee het dat in die hoofaansoek die Eerste Respondent se

besluit van 15 November 2000, hersien en tersyde gestel behoort te word, is dit nie nodig om in groot besonderhede te handel met die feitegeskille hierin nie.

3. Ek handel kortliks met die agtergrond tot hierdie hersieningsaansoek. Hierdie betrokke besluit van die Eerste Respondent hou direk verband met saaknommers 314/97 en 315/97 in hierdie Hof waarin 53 eisers aksie ingestel het teen die derde respondent (die Nasionale Minister van Landbou- en Grondsake), Eerste Respondent se voorganger, sowel as 'n verskeidenheid ander verweerders. In daardie aksies het inwoners van die Mier-gebied aksie ingestel om registrasie van transport te bekom van vaste eiendom. Die aangeleentheid is uiteindelik geskik en deel van die skikking het bepaal dat die eisers in daardie aangeleentheid geregtig sou wees op slegs een plaas (van die eisers het in daardie aangeleentheid aanspraak gemaak op die oordrag van meer as een

plaaseiendom). Daar was ook ooreengekom dat in daardie gevalle waar 'n eiser aanspraak gemaak het op meer as een plaaseiendom en ter skikking aanvaar het dat slegs een plaaseiendom se oordrag bewerkstellig sou word aan hom/haar, dan sou sodanige eiser se seun(s) goedgeunstiglik oorweeg word wanneer die verhuring van grond vir weidingsdoeleindes ter sprake kom. Alhoewel hierdie laaste aspek aanvanklik hewig in geskil geplaas is deur die respondente, is dit uiteindelik een van die vele toegewings wat Mnr Jacobs namens die Respondente gemaak het en staan dit dus as bewese.

4. Die skikkingsakte ten aansien van die voormelde voorafgaande aksies is op 26 Augustus 2000 onderteken. Op 10 Augustus 2000 het die Mier Plaaslike Oorgangsraad (hierna verder verwys as "*die Raad*") op 'n raadsvergadering besluit dat daardie plase wat ingevolge die skikkingsooreenkoms

afgestaan is deur die Eisers en wat beskikbaar was om te huur vir weidingsdoeleindes, adverteer sou word vanaf 14 Augustus 2000 tot 15 September 2000. Die advertensies is inderdaad aangebring op openbare plekke en daarvolgens is 'n uitnodiging gerig aan die publiek om aansoek te doen vir die huur van die plase vir 'n termyn van drie jaar. Die Applikante, sowel as 'n hele aantal van die Respondente, het almal gereageer op hierdie uitnodiging en het aansoeke ingedien by die Raad. Op 'n vergadering van die Raad van 15 November 2000 is al die aansoeke oorweeg en is 'n besluit daaraangende geneem. Dit is hierdie besluit van 15 November 2000 wat die onderwerp vorm van hierdie hersieningsaansoek.

5. Dit is nodig om eers te verwys na die spesiale Raadsvergadering van 19 Oktober 2000, alvorens die gebeure van 15 November 2000 en Applikante se redes vir hul

onvergenoegdheid met die besluit van laasvermelde vergadering behandel word. Op 19 Oktober 2000 se vergadering het die Raad kriteria uiteengesit na aanleiding waarvan alle aansoekdoeners se aansoeke vir die huur van die weidingstroke beoordeel sou word. Daar is ook tydens daardie vergadering op 'n tydsraamwerk besluit ingevolge waarvan:

- a) besware ingedien kon word tot en met 8 November 2000;
- b) keuring sou geskied op 15 November 2000;
- c) huurkontrakte gesluit sou word met die suksesvolle applikante gedurende die periode 20-24 November 2000.

6. Ingevolge die Raad se besluit van 15 November 2000 was die suksesvolle aansoekdoeners die volgende: die Vierde tot en met die Veertiende Respondente tot die aansoek. Die Applikante het verskeie hersieningsgronde aangevoer op grond waarvan hierdie voormelde besluit hersien en tersyde gestel

behoort te word. In hoofsaak voer die Applikante aan dat:

- a) die besluit geneem is om weidings toe te ken op grond van partypolitieke affiliasies en nie op grond van enige meriete nie (daar word beweer dat die Eerste Respondent se lede in blok gestem het ooreenkomstig partypolitieke lidmaatskap);
- b) Eerste Respondent het nie die kriteria toegepas wat hyself neergelí het vir die beoordeling van die aansoeke nie;
- c) Raadslede van die Eerste Respondent het hulleself sowel as hul familielede begunstig ten koste van die Applikante sonder dat daar enige regverdiging daarvoor bestaan;
- d) Daar is versuim om die publiek uit te nooi om besware aan te teken soos wat die Raad self besluit het moes gebeur het.

7. Te alle tersaaklike tye hierin was die Raad as volg gekonstitueer: ses lede van die Raad was lede van die ANC en het daardie party verteenwoordig op die Raad, terwyl die orige vier lede van die Raad lede van die NNP was en daardie party op die Raad verteenwoordig het. Dit is opmerklik dat, op die vergadering van 15 November 2000, by elke geleentheid waar die Raadslede tot stemming moes oorgaan, het die ANC-lede as 'n blok gestem terwyl die NNP-lede dieselfde gedoen het. Dit het beteken dat wanneer die voorsitter buite stemming gebly het, het die oorblywende vyf lede van die ANC almal as 'n blok gestem en het hulle die vier NNP lede wat ook as 'n blok gestem het, uitgestem. By sommige geleenthede, so blyk dit uit die notules wat by die stukke aangeheg is, moes 'n ANC Raadslid buite stemming bly en in so 'n geval het die voorsitter sy stem uitgebring ten gunste van die ANC-blok (die voorsitter was ook 'n ANC-lid) en het hulle weer eens die NNP-blok uitgestem. Die Applikante beweer dat die suksesvolle

aansoekdoeners vir die huur van die weidingstroke (d.w.s. die Respondente waarna ek vroeër verwys het), almal ANC-lede was. Die Applikante voer verder aan dat alle onsuksesvolle aansoekdoeners tot die grond nie ANC-lede is nie.

8. Daar is aansienlike meriete in hierdie beweringe, soos nader toegelig deur Mnr Danzfuss in sy betoog namens die Applikante. Dit is egter na my mening nie nodig om hieraangaande te beslis nie, aangesien ek die mening toegedaan is dat daar oorvloediglik op die stukke aangetoon is deur die Applikante dat die Eerste Respondent versuim het om die aansoeke behoorlik te oorweeg aan die hand van kriteria wat die Eerste Respondent self neergelí het op die vergadering van 19 Oktober 2000. Daarmee gepaardgaande is ek die mening toegedaan dat die Eerste Respondent se besluit gevolglik hersienbaar is op die voormelde grond, sowel as op die basis dat tersaaklike oorweginge glad nie in aanmerking

geneem is nie, terwyl ontersaaklike beweegredes wel in aanmerking geneem is.

9. Alvorens ek in meer besonderhede handel met die redes waarom ek tot die voormelde gevolgtrekking kom, is dit nodig om kommentaar te lewer oor die Respondente se opponerende stukke hierin. Al die Respondente het kennis gegee van hulle opponering van die aansoek. Die hoof opponerende eedsverklaring namens die Respondente is dié van die Vier-en-tagtigste Respondent, die voorsitter van die Raad. Verskeie van die ander Respondente het ondersteunende eedsverklarings ter ondersteuning van dié hoof opponerende eedsverklaring afgelê. Enkele van die suksesvolle aansoekers vir die weidingstroke het versuim om enige eedsverklarings voor die Hof te plaas. Ek is egter bereid om in hulle guns te aanvaar dat hulle gemeensaak maak met die opponering van die aansoek binne die raamwerk wat in die

Vier-en-tagtigste Respondent se eedsverklaring voorgehou word.

10. Dit is nou reeds geykte reg wat 'n geregshof se benadering behoort te wees by die beregting van 'n bestrede mosie soos die onderhawige. Daarvolgens word 'n finale bevel slegs verleen waar daar feitegeskille op die stukke bestaan in mosieprosedure as die feite soos aangevoer deur die Respondente tesame met die ooreengekome feite in die Applikante se stukke sÚ 'n finale bevel onderlí. Feitegeskille moet egter benader word op die basis dat slegs *bona fide* feitegeskille sodanige oorweging verg. Waar 'n Respondent slegs naakte ontkennings maak en nie *bona fide* dispute skep nie, kan dit nie in aanmerking geneem word nie. Dit mag verder gebeur dat ontkennings komende van 'n Respondent so verregaande of duidelik onhoudbaar is dat 'n geregshof heeltemal geregverdig is om dit sondermeer te verwerp op die

stukke.

Sien in hierdie verband die benadering gevolg in **Stellenbosch Farmers' Winery (Pty) Ltd v Stellenvale Winery (Pty) Ltd 1957(4)SA 234 (K)** te 235 E-G;

Plascon-Evans Paints v Van Riebeeck Paints 1984(3)SA 623 (A) te 634 E- 635 C.

In hierdie aangeleentheid wemel die Respondente se opponerende stukke van naakte ontkenninge, verregaande en onhoudbare beweringe en kom dit heel dikwels voor dat die hoof deponent namens die Respondente versuim om met belangrike en pertinente aspekte te handel. Dit het gevolglik glad nie verbaas nie dat Mnr Jacobs noodgedwonge uiteindelik die meriete hierin moes toegee.

11. Dit is gemene saak in die stukke dat die Raad tydens sy raadsvergadering van 19 Oktober 2000 die volgende kriteria neergelí het waaraan alle aansoeke vir die verhuring van die grond vir weidingstroke gemeet sou word:

- a) 'n Applikant sal net toegelaat word om een plaas/weidingseenheid te huur;
- b) Applikante moet Mier-inwoners wees;
- c) Applikante moet ten doel hÍ om self te boer en nie onderverhuurnie;
- d) Applikant moet hom/haar self as boer bewys het;
- e) Voormalige huurders se slegte grondgebruikpraktyke sal teen hom/haartel;
- f) Voormalige huurders se aantal jare van boerdery en se boerderyrekord sal in aanmerking geneem word;
- g) Huurders wat huurgeld aan die Raad verskuldig is en wat agterstallig is met hulle huurgeld tot en met 31 Oktober 1996 moet eers hulle skulde vereffen voordat hulle in aanmerking sal kom vir 'n huurooreenkoms;
- h) Inwoners wat alreeds eiendomsreg op 'n plaas binne Mier verkry het, sal nie toegelaat word om 'n plaas te huur nie;

i) 'n Applikant se dienstegelede by die Raad moet op datum wees voor 15 November 2000.

12. Uit die voorafgaande is dit baie duidelik dat 'n behoorlike oorweging van elke aansoek aan die hand van die vermelde neergelegde kriteria 'n aansienlike hoeveelheid tyd in beslag sou neem. SÚ 'n proses sou egter ongetwyfeld 'n weloorwoë evaluering van die meriete van elke aansoek daarstel.

13. Die Applikante het na my mening heeltemal oortuigend aangetoon op die stukke dat sÚ 'n oorweging glad nie plaasgevind het nie. Ek sÍ dit vir die volgende redes:

13.1 Uit die notule van die vergadering van 15 November 2000 blyk dit dat daar bloot besluite geneem is aangaande welke grond aan watter aansoekdoener toegestaan word. Hierdie werkswyse staan in skrilte kontras teenoor ander agendapunte op dieselfde vergadering. Op sommige agendapunte reflekteer

die notule 'n volledige bespreking alvorens 'n besluit geneem word. Op ander punte weer blyk dit uit die notule dat 'n besluit geneem word "*na bespreking*". Dieselfde tendens doen hom voor by notules van ander vergaderings wat deel van die stukke vorm (ondermeer die vergadering van 19 Oktober 2000 waarna ek alreeds hierin verwys het). Gevolglik kan aanvaar word dat daar gewoonlik in notules van Raadsvergaderings duidelik en pertinent aangeteken word wanneer daar wel besprekings op bepaalde agendapunte gehou word voorafgaande die neem van besluite. Derhalwe is die afleiding myns insiens onafwendbaar dat hierdie besluite ten aansien van die allokering van die grond geneem is sonder enige vooraf bespreking hoegenaamd. Die Applikante maak inderdaad die bewering dat die Voorsitter (Vier-en-tagtigste Respondent) uitdruklik geweier het om enige bespreking toe te laat alvorens besluite geneem word. Die Respondente ontken dit, maar is sÚ 'n ontkenning onhoudbaar, gegewe die inhoud

van die notules soos hierbo uiteengesit.

13.2 Die Applikante se bewering dat die Raadslede glad nie insae gehad het in die aansoekvorms nie vind aanklank in die Respondente se antwoordende stukke. Die Respondente verklaar via die deponent in die hoof opponerende eedsverklaring dat **opsommings** van alle aansoekvorms aan Raadslede voorsien was en dat die aansoekvorms “*beskikbaar was tydens die raadsitting*”. Soos Applikant tereg aantoon is die sogenaamde “*opsommings*” waarna die Respondente verwys, bloot maar aanhangsel “J” tot die funderende stukke, te wete ‘n lys bevattende die name van alle aansoekerdoeners, hul aantal afhanklikes en veegetalle. Nírens op hierdie aanhangsel “J” verskyn enige verdere besonderhede waarvolgens die bepaalde aansoekdoener aan die neergelegde kriteria gemeet kan word nie. Inteendeel, daardie gedeelte van aanhangsel “J” wat voorsiening maak vir die motivering van elke aansoek is glad nie ingevul nie. Daar kan kwalik beter bewys wees van die gebrek aan behoorlike oorweging van die meriete van die betrokke aansoeke as aanhangsel “J” se inhoud en die feit dat dit gemeensaaklik die enigste rekord is wat die Raadslede ter insae gehad het.

13.3 Uit die tydsduur van die vergadering self is dit duidelik dat ‘n deeglike bespreking en oorweging van 115 aansoeke (soos wat blyk uit aanhangsel “J”) aan die hand van die tien kriteria

neergelí tydens die Raadsvergadering van 19 Oktober 2000 net eenvoudig nie kon afgehandel gewees het nie. SÚ 'n proses sou baie meer tyd in beslag geneem het as die vyf ure wat die Raadsvergadering van 15 November 2000 geduur het, veral as in ag geneem word dat daar verskeie ander belangrike sake tydens daardie vergadering bespreek is.

13.4 Seker die verdoemendste faktor teen die Respondente is die wyse waarop hulle geantwoord het op die Applikante se beweringe. In die funderende stukke het die Applikante volledig aan die hand van die neergelegde kriteria beweer waarom hulle aansoeke suksesvol behoort te gewees het. Die Respondente, daarenteen, steun grootliks op blote ontkenning hierop. In die enkele gevalle waar gepoog is om verder te gaan as naakte ontkenning, skiet die Respondente se beweringe ver te kort en word dit in elk geval nie ondersteun deur die stukke nie. 'n Vergelyking van die Applikante se

besonderhede *ex facie* hul aansoekvorms met dié van die Respondente aan wie grond geallokeer is toon oortuigend aan dat die Applikante by uitstek meer geskik is wanneer hulle gemeet word aan die kriteria. Enkele voorbeelde van hierdie geskiktheid is die volgende:

- a) al die Applikante bewoon die bepaalde plase – sommige alreeds lewenslank en andere vir baie jare en daarenteen het geeneen van die suksesvolle Respondente nog ooit die plase bewoon nie;
- b) hulle het almal verbeterings aangebring op die plase;
- c) almal van hulle het goeie boerdery-ervaring.

14. Ter opsomming dus – daar is na my mening oorweldigende bewys op die stukke dat die Raad gruwelik versuim het om behoorlike oorweging aan die meriete van elke aansoek te skenk, alvorens 'n besluit geneem is. Die regsposisie

aangaande hierdie bepaalde aspek is gesaghebbend neergelí as volg deur Corbett AR (soos hy toe was) in **Johannesburg Stock Exchange & another v Witwatersrand Nigel Ltd & another** 1988(3)SA 132(A) te 152 A-E:

“Broadly, in order to establish review grounds it must be shown that the president failed to apply his mind to the relevant issues in accordance with the 'behests of the statute and the tenets of natural justice' (see National Transport Commission and Another v Chetty's Motor Transport (Pty) Ltd 1972 (3) SA 726 (A) at 735F - G; Johannesburg Local Road Transportation Board and Others v David Morton Transport (Pty) Ltd 1976 (1) SA 887 (A) at 895B - C; Theron en Andere v Ring van Wellington van die NG Sendingkerk in Suid-Afrika en Andere 1976 (2) SA 1 (A) at 14F - G). Such failure may be shown by proof, inter alia, that the decision was arrived at arbitrarily or capriciously or mala 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 president misconceived the nature of the discretion conferred upon him and took into account irrelevant considerations or ignored relevant ones; or that the decision of the president was so grossly unreasonable as to warrant the inference that he had failed to apply his mind to the matter in the manner aforestated. (See cases cited above; and Northwest Townships (Pty) Ltd v Administrator, Transvaal, and Another

1975 (4) SA 1 (T) at 8D - G; Goldberg and Others v Minister of Prisons and Others (supra at 48D - H); Suliman and Others v Minister of Community Development 1981 (1) SA 1108(A) at 1123A.) Some of these grounds tend to overlap.”

Hierdie benadering is nagevolg in:

During N.O. v Boesak & another 1990(3)SA 661 (A) te 671 I

- 672 D;

Jacobs & 'n ander v Waks & andere 1992(1)SA 521 (A) te 550 H

- 551 C;

Hira & another v Booyesen & another 1992(4)SA 69 (A) te 84 F -

J.

Vergelyk verder ook:

Commissioner of Customs & Excise v Container Logistics

1999(3)SA 777 (HHA) te 785 F;

Tecmed (Pty) Ltd v Eastern Cape Provincial Tender Board

2001(3)SA 735 (HHA) te 741 B - C.

15. Bygevolg staan die Raad se besluit van 15 November 2000 hersien en tersydegestel te word.

16. Alvorens ek bespreek wat die gepaste regshulp is wat

toegestaan behoort te word voortspruitend uit die hersiening en tersydestelling van die voormelde besluit, is dit nodig om baie kortliks te handel met 'n ander aspek. Mnr. Danzfuss het te berde gebring die toepassing van die Wet op die Bevordering van Administratiewe Geregtigheid, Wet 3 van 2000 ("*die Wet*") . Dié Wet het op 30 November 2000 in werking getree en die Raadsvergadering wie se besluit hersien staan te word het plaasgevind op 15 November 2000. Die Wet het nie terugwerkende krag nie en is gevolglik nie van toepassing hier nie. In elk geval kodifiseer die Wet bloot die gemeenregtelike hersieningsgronde en bly 'n beswaarde steeds aangewese op sodanige gemeenregtelike hersieningsgronde ten aansien van administratiewe handeling wat die Wet se inwerkingstredingsdatum voorafgegaan het. SÚ 'n beswaarde se reg tot billike administratiewe handeling is in elk geval verskans in artikel 33(1) van die Grondwet, Wet 108 van 1996.

17.1 Mnr Danzfuss het ons versoek om nie die aangeleentheid terug te verwys na die Eerste Respondent nie, maar om te gelas dat huurkontrakte toegeken word aan die Applikante hierin.

17.2 'n Geregshof sal slegs by hoë uitsondering 'n funksionaris se besluit met sy eie vervang. Die regsposisie is as volg uiteengesit deur Hlope RP in **University of the Western Cape & others v Member of Executive Committee for Health and Social Services & others 1998(3)SA 124(K)** te 131 D-H:

“Over the years South African Courts have recognised that in exceptional circumstances the Court will substitute its own decision for that of a functionary who has a discretion under the Act. Where the end result is in any event a foregone conclusion and it would merely be a waste of time to order the tribunal or functionary to reconsider the matter, the Courts have not hesitated to substitute their own decision for that of the functionary. (See Johannesburg City Council v Administrator, Transvaal, and Another (supra at 76).) The Courts have also not hesitated to substitute their own decision for that of a functionary where further delay would cause unjustifiable prejudice to the applicant. (See Local

Road Transportation Board and Another v Durban City Council and Another 1965 (1) SA 586 (A) at 598–9.) Our Courts have further recognised that they will substitute a decision of a functionary where the functionary or tribunal 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. (See Johannesburg City Council v Administrator, Transvaal and Another (supra at 76G)); Traube v Administrator, Transvaal and Others, above at 408.) It would also seem that our Courts are willing to interfere, thereby substituting their own decision for that of a functionary, where the Court is in as good a position to make the decision itself. Of course the mere fact that a Court considers itself as qualified to take the decision as the administrator does not per se justify usurping the administrator's powers or functions. In some cases, however, fairness to the applicant may demand that the Court should take such a view. (See Theron en Andere v Ring van Wellington van die NG Sendingkerk in Suid-Afrika en Andere 1976 (2) SA 1 (A) , where Jansen JA held that the Court could substitute its own decision because it was dealing with a type of decision with which it was fully familiar and referring the matter back would serve no purpose (at 31D–E).)”

Vergelyk ook:

Douglas Hoërskool en andere v Premier Noord-Kaap
1999(4)SA 1131(NK) te 1148 D – 1149 D.

18. Ek ag dit dienstig om op hierdie stadium eers te handel met die posisie aangaande plase 23 en 81 alvorens ek besin oor Mnr Danzfuss se submissies rakende terugverwysing al dan nie.

18.1 Plaas 23 wat toegeken is aan die Vyftiende Respondent ('n lid van die Raad) was nooit geadverteer vir verhuring nie. Om daardie rede was die Raad nie regtens bevoegd om 'n besluit aangaande die allokering daarvan te maak nie. Bowendien en in elk geval beweer die onsuksesvolle aansoekdoener, die Twaalfde Applikant hierin, dat hy:

- a) reeds vyftien jaar op plaas 23 boer; en
- b) verskeie verbeteringe daarop aangebring het; en
- c) 'n geldige huurkontrak aan hom toegestaan is ten aansien van die betrokke plaas alreeds gedurende 1999.

Meneer Jacobs het heeltemal tereg toegegee dat die Raad homself gruwelik wanvoorgelig het ten aansien van hierdie

plaas en dat daar nie met die *status quo* gepeuter moes word nie. Geen terugverwysing is hier nodig nie – sÚ het hy toegegee. Ek meen dat hierdie heeltemal die korrekte toegewing is en dat hierdie Hof bloot die toekenning van hierdie plaas tersyde behoort te stel.

18.2 Wat plaas 81 aanbetref, is dit aan die Agste Respondent toegeken. Hierdie Respondent het egter slegs vir plaas 95 aansoek gedoen. Waar hy op die aansoekvorm 'n keuse moes aandui of hy vir ander plase in aanmerking geneem wou word ingeval sy aansoek ten aansien van plaas 95 onsuksesvol sou wees, het die Agste Respondent pertinent “*NEE*” geantwoord. Meneer Jacobs se toegewing hier is eweneens korrek dat die Raad ook hier gruwelik misgetas het en dat terugverwysing derhalwe nie nodig of billik sou wees nie.

19. Wanneer die tersaaklike regsbeginsels ten aansien van die vervanging van 'n funksionaris se besluit met dié van 'n

geregshof s'n nou toegepas word op die onderhawige aangeleentheid dan val die volgende op:

19.1 Die Raad het gruwelik versuim om sy selfneergelegde kriteria in aanmerking te neem tydens die besluitnemingsproses.

19.2 Geen bespreking hoegenaamd het die gewraakte besluite voorafgegaan nie.

19.3 Daar is baie sterk aanduidings van vooroordeel teen die Applikante in die besluitnemingsproses.

19.4 Op die stukke is daar oorredende bewyse van verskuilde agendas en bymotiewe aan die kant van daardie Raadslede wat ten gunste van die gewraakte besluite gestem het.

19.5 Inaggenome my vroeëre opmerkings hierin aangaande die geskiktheid van die Applikante teenoor dié van die suksesvolle Respondente (sien par. 13.4 *supra*), is die uitslag na my mening in elk geval 'n uitgemaakte saak.

Vergelyk **Johannesburg City Council v Administrator, Transvaal & another 1969(2)SA 72 (T)** te 76.

19.6 Al die aansoeke wat voor die Raad gedien het is voor die Hof – gevolglik is hierdie Hof in net so ‘n goeie posisie as die Raad om ‘n besluit te kan neem.

19.7 Oorwegings van billikheid en regverdigheid jeens die Applikante vereis dat hierdie Hof self die besluite moet neem.

Vergelyk **Theron & andere v Ring van Wellington van die NG Sendingkerk in Suid-Afrika & andere 1976 (2) SA 1 (A)** te 31 D – E.

19.8 Alles inaggenome is die Raad se vooroordeel teen die Applikante, sowel as sy onbekwaamheid en bymotiewe van sodanige aard dat dit onbillik sou wees om van die Applikante te verwag om hulle weer aan die Raad se oorwegings- en besluitnemingsproses te onderwerp.

Vergelyk **Traube v Administrator, Transvaal & others 1989(2)SA 396(T)** te 408.

20.1 Meneer Jacobs het ons *ex parte* vanaf die Balie meegedeel dat die Raad wat die gewraakte besluit geneem het op 15 November 2000 nie dieselfde Raad is wat huidiglik in plek is nie. Die verandering in plaaslike owerheidstrukture het ook sy beslag in die verafgeleë Mier gevind, vandaar die verandering in strukturen en in konstituering. Op sterkte hiervan het Mnr Jacobs betoog dat dit billik en regverdig sou wees dat die aangeleentheid terugverwys word na hierdie nuwe, anders gekonstitueerde liggaam.

20.2 Ek was aanvanklik beïndruk met hierdie submitisie en was ek die *prima facie* mening toegedaan dat dit sinvol sou wees om die aangeleentheid terug te verwys. Meneer Danzfuss het egter in repliek hierdie ballon geprik met sy mededelings aan ons dat:

- a) die “*nuwe*” Raad in plek gekom het gedurende vroeg Desember 2000, d.w.s. lank voor die uitreiking van hierdie aansoek; en
- b) dit hierdie “*nuwe*” Raad is wat hierdie aansoek en die interdik aansoek met hand en tand bestry het totdat Mnr Jacobs die handdoek ingegooi het voor ons; en
- c) die vernaamste *dramatis personae* wat die dryfvere agter die Respondente se opponering van hierdie aansoek

sowel as die interdik aansoek is, te wete Vier-en-tagtigste Respondent en Drie-en-tagtigste Respondent, steeds op die huidige Raad dien.

20.3 Uiteindelik sal dit dus maar 'n geval wees van ses van die een en 'n halwe dosyn van die ander – die oorfloedige redes wat bestaan om nie die aangeleentheid terug te verwys na die oorspronklike besluitnemer nie geld *mutatis mutandis* vir die huidige Raad.

20.4 Na my mening dus behoort 'n bevel soos aangevra in paragrafe 1 en 2 van die Applikante se Reël 53-Kennisgewing toegestaan te word, behalwe dat plaas 23 op 'n ander basis benader moet word, vir die redes alreeds hierin vermeld.

21. Ek handel vervolgens met die interdikaansoek in saaknommer 580/2001. Ek het in paragraaf 2 hierbo sydelings melding gemaak daarvan. Daardie aansoek was gebaseer op die

mandament van spolie. Ek skets kortliks die verloop van die gebeure in daardie saak:

21.1 Die aansoek is geliasseer as 'n saak van dringendheid op 13 Junie 2001 - daarin is hierdie Hof versoek om *pendente lite* (saaknommer 518/2001) die Applikante se ongestoorde besit en okkupasie van die bepaalde plase te herstel en/of te beskerm.

21.2 Op 15 Junie 2001, toe die aansoek aangehoor moes word, het die Respondente 'n skriftelike onderneming verskaf, welke onderneming grootliks ooreengestem het met die smeekbedes in Applikante se Kennisgewing van Mosie. Hierdie onderneming is deur die Hof genotuleer en is die aansoek *sine die* uitgestel. Daar was namens die Respondente deur hul regsverteenvoerder onderneem dat die voormelde skriftelike onderneming omskep kon word in 'n Hofbevel sou die skriftelike onderneming nie nagekom word nie.

21.3 Aangesien die Respondente die skriftelike onderneming verbreek het, is die aansoek ter rolle geplaas op 6 Julie 2001 en is 'n bevel *nisi* verleen met tussentydse regsrag in ooreenstemming met die mondelinge onderneming deur die Respondente se

regsverteenwoordiger. Dié bevel *nisi* het eintlik maar neergekom op 'n omskepping van die voormelde skriftelike onderneming in 'n hofbevel.

21.4 Daarna is die keerdag van die bevel *nisi* by verskeie geleenthede by ooreenkoms tussen die partye verleng.

22. Meneer Jacobs het, ten spyte van die feit dat die Respondente die bekragtiging van die tussentydse interdik bestry, nÚg in sy betoogshoofde nÚg in sy mondelinge betoë voor ons, hoegenaamd gehandel met die interdikaansoek. Inteendeel, hy het, wat koste aanbetref, toegegee dat 'n spesiale kostebevel in daardie aansoek geregverdig sal wees. Meneer Jacobs se onvermoë om enige submissies aangaande die interdikaansoek te maak is heeltemal te verstane. Dit gaan my verstand te bowe dat die Respondente hulle weg kon oopsien om daardie aansoek te bestry. Nie net het die Respondente daar glad nie gehandel met die bewerings dat hulle nie hul skriftelike onderneming gestand gedoen het nie, maar het hulle bowendien jammerlik gefaal om enige verweer of verwere in hul opponerende stukke te opper.

23. Dit ly gevolglik geen twyfel nie dat die bevel *nisi* in saaknommer 580/2001 bekragtig behoort te word.
24. Die laaste aspek wat oorweging verg is die koste van die aansoeke. Ek ag dit dienstig om eers te handel met die spesiale kostebevel in die interdikaansoek. Die Applikante het in hul Kennisgewing van Mosie gevra dat die koste van daardie interdikaansoek oorstaan vir beregting tesame met die beregting van die hoofaansoek. Soos hieruit blyk, is die advokate dit eens dat 'n spesiale kostebevel geregverdig is. Meneer Danzfuss vra egter vir 'n bevel van koste op die skaal soos tussen prokureur en eie kliënt. Hierdie versoek is reeds voorafgeskadu in sy betoogshoofde in daardie aangeleentheid, gedateer 15 Oktober 2001.
25. Die Hoogste Hof van Appél het in beginsel aanvaar dat 'n bevel vir prokureur en eie kliënt koste regtens bestaanbaar is in gepaste gevalle, alhoewel daardie Hof nog nie pertinent

daaraan oorweging geskenk het nie.

Sien: **Thoroughbred Breeders' Association v Price Waterhouse 2001(4)SA 551 (HHA)** te 596 F - I.

Die oogmerk met die toestaan van so 'n bevel is: "*om toe te sien dat die onsuksesvolle party van alle redelike koste van die litigasie gevrywaar word*", per Eksteen AR in **SentrachemLtd v Prinsloo 1997(2)SA 1 (A)** te 22 B - C. SÚ 'n bevel is uitsonderlik en kan slegs op gegronde redes gemaak word. **SentrachemLtd v Prinsloo**, *supra*, te 22D. Een sÚ 'n gegronde rede sal wees die manier waarop 'n party litigasie gevoer het;

Vergelyk: **Minister van die SA Polisie v Kraatz 1973(3)SA 490 (A)** te 513 H - 514 A.

26.1 In die interdikaansoek het die Applikante alreeds so vroeg as 24 Mei 2001 per skrywe van hul prokureur 'n versoek gerig aan die Raad dat die *status quo* ten aansien van die besit en okkupasie van die plase gehandhaaf word totdat die hersieningsaansoek afgehandel is. Die Raad het hierop geantwoord met 'n skrywe tot dien effekte dat die Raad die versoek by 'n spesiale vergadering op 28 Mei 2001 sou

oorweeg. Daardie vergadering is egter uitgestel en daar is nooit gereageer op hierdie versoek nie. Die Applikante was dus verplig om die aansoek vir 'n interdik te bring.

26.2 Ek het alreeds hierin verwys na die skriftelike onderneming wat deur die Respondente verskaf is en wat toe flagrant deur hulle verbreek is. Die feite daaraangaande is gemeensaak op die stukke en die verbreking van die onderneming is heeltemal tereg toegegee deur Mnr Jacobs.

26.3 Nieteenstaande die voorafgaande gebeure, het die Respondente volhard met hul opponering van die aansoek in saak 580/2001 – sodanige opponering was op ondeurdagte en ontersaaklike gronde gevoer.

26.4 Alles inaggenome meen ek dat hierdie by uitstek 'n geval is waar hierdie Hof sy afkeur aangaande die Respondente se optrede op besliste wyse behoort te betoon deur 'n kostebevel op 'n skaal tussen prokureur en eie kliënt.

27.1 Wat die koste van die hoofaansoek aanbetref het Mnr Danzfuss gevra vir prokureur- en kliënt koste. Dit is nie ongewoon dat Howe sÚ 'n bevel uitreik waar 'n

Respondent/Verweerder versuim om enige verweer/e te opper en tog op halsstarrige wyse volhard met die bestryding van 'n aansoek/aksie nie.

Sien: **SA Droëvrugtekoöperasie Bpk v SA Raisins (Edms) Bpk [1999]3 All SA 245 (NK)** te 255 h – 256 j, en gewysdes daar aangehaal.

Aan die ander kant van die skaal egter moet 'n Hof daarteen waak om nie met die voordeel van terugblik te oorreegeer op 'n litigantse laksheid of onbekwaamheid nie.

Sien: **AA Alloy Foundry (Pty) Ltd v Titaco Projects (Pty) Ltd 2000(1)SA 639 (HHA)** te 648 E.

Alhoewel daar aansienlike meriete in Mnr Danzfuss se betoë aangaande 'n prokureur-kliënt kostebevel is, het ek in die uitoefening van my diskresie en nà oorweging van al die tersaaklike feite hierin, besluit op 'n gewone party-party kostebevel in die hoofaansoek.

27.2 Alhoewel die Applikante in hul Reël 53-kennisgewing gevra het vir 'n kostebevel *de bonis propriis* teen daardie Respondente wat lede van die Raad was toe die gewraakte besluit geneem is, het hy nie daarmee gehandel in sy mondelinge betoë nie. Ek meen in elk geval dat sÚ 'n bevel nie *in casu* geregverdig is nie.

27.3 Die kostebevel in die hoofaansoek moet na my mening ook die koste van die aansoek vir uitstel sowel as die koste meegebring deur die daaropvolgende uitstel van 12 Augustus 2002 insluit. Die Applikante kan tog nie gepenaliseer word vir die Respondente se nalate om 'n afskrif van hul opponerende eedsverklarings in die hoofaansoek aan die Applikante behoorlik af te lewer soos bedoel in Reël 6(5)(d)(ii) saamgelees met Reël 1 nie.

27.4 Die koste van die verskeie uitstelle van die aansoek in saaknommer 580/2001 behoort myns insiens ingesluit te word by die kostebevel ten aansien van saaknommer 580/2001 (sien

paragraaf 26.4 hierbo), tensy anders gelas deur die Hof wat die uitstel verleen het.

28. Ek ag dit nodig om 'n opmerking ter afsluiting te maak. Grond en die besit daarvan is 'n uiters emosionele kwessie.

Ongekontroleerde en onwettige okkupering van grond kan lei tot katastrofiese gevolge – ons hoef nie te ver te gaan kyk nie om te besef wat die uiteinde daarvan kan wees. Ek wil die partye hierin dit op die hart druk dat hulle ernstig daarna moet streef om:

- a) hierdie Hofbevel te eerbiedig; en
- b) tot 'n billike vergelyk te kom wanneer die Applikante se huidige huurkontrakte verstryk, ten einde te verseker dat alle *bona fide* voornemende grondeienaars of -besitters toegang tot grond bekom. 'n Ernstige kwelling in my gemoed is die feit dat diegene wat nie voorheen toegang tot grond gehad het nie, soos die meeste van die Respondente hierin, op die een of ander wyse tegemoet gekom sal moet word, maar nie noodwendig ten koste van verdienstelike kandidate soos die Applikante nie.

29. Ek reik die volgende bevel uit:

A) Die besluit van die Eerste Respondent se voorganger in titel geneem op 15 November 2000 waarvolgens huurkontrakte ten aansien van die hiernavermelde plase, elkeen synde 'n gedeelte van die plaas Mier nr. 585, geleë in die landelike gebied Mier, distrik Gordonias, aan die hiernavermelde persone onderskeidelik toegeken word, word hiermee hersien en tersyde gestel:

- i) Plaasnommer 1 : Tiende Respondent
- ii) Plaasnommer 23 : Vyftiende Respondent
- iii) Plaasnommer 36 : Twaalfde Respondent
- iv) Plaasnommer 62 : Vyfde Respondent
- v) Plaasnommer 65 : Elfde Respondent
- vi) Plaasnommer 68 : Dertiende Respondent
- vii) Plaasnommer 74 : Vierde Respondent
- viii) Plaasnommer 81 : Agste Respondent
- ix) Plaasnommer 92 : Veertiende Respondent

- x) Plaasnommer 95 : Sewende Respondent
- xi) Plaasnommer 106 : Sesde Respondent
- xii) Plaasnommer 115 : Negende Respondent

- B) Dit word gelas dat Eerste Respondent binne 14 dae vanaf die datum van hierdie bevel 'n standaardhuurkontrak sal sluit met elkeen van die Applikante hierin, uitgesonderd die Twaalfde Applikant, vir die huur van die plase waarvoor die betrokke Applikante aansoek gedoen het teen die standaard huurgeld en op die standaardvoorwaardes wat tans geld ten aansien van die bepaalde eiendomme.
- C) Dit word genotuleer dat die huurtermyn ten aansien van die plase bedoel in (C) hierbo, 'n tydperk van drie (3) jaar sal wees, welke termyn 'n aanvang geneem het op 24 November 2000.
- D) Die Eerste, Vierde tot en met Vyftiende en die Drie-en-tagtigste

tot en met die Ses-en-tagtigste Respondente word gelas om gesamentlik en afsonderlik die koste van die aansoek in saaknommer 518/2001 te betaal – sodanige koste sal insluit die koste van die aansoek vir uitstel en die koste teweeggebring deur die uitstel op 12 Augustus 2002.

- E) Die Respondente vermeld in (D) hierbo word gelas om gesamentlik en afsonderlik die koste van die aansoek in saaknommer 580/2001 te betaal op 'n skaal soos tussen prokureur en eie kliënt – sodanige koste sal insluit die koste van alle uitstelle, behalwe waar die Hof wat die uitstel gelas het anders beveel het.

**SA MAJIEDT
REGTER**

Ek stemsam:

HJ LACOCK
REGTER

ADVOKAAT NAMENS APPLIKANTE : FWA DANZFUSS

ADVOKAAT NAMENS RESPONDENTE : SB JACOBS

PROKUREUR NAMENS APPLIKANTE : DUNCAN & ROTHMAN

PROKUREUR NAMENS RESPONDENTE : MNRE TOWELL & GROENEWALDT

DATUM VAN VERHOOR : 2002-11-01

DATUM VAN UITSPRAAK : 2002-11-11