



REPUBLIC OF SOUTH AFRICA

GOVERNMENT GAZETTE

STAATSKOERANT

VAN DIE REPUBLIEK VAN SUID-AFRIKA

Registered at the Post Office as a Newspaper

As 'n Nuisblad by die Poskantoor Geregistreer

CAPE TOWN, 3 OCTOBER 1997

No. 18334

Vol. 388

KAAPSTAD, 3 OKTOBER 1997

OFFICE OF THE PRESIDENT

KANTOOR VAN DIE PRESIDENT

No. 1301.

3 October 1997

No. 1301.

3 Oktober 1997

It is hereby notified that the President has assented to the following Act which is hereby published for general information:—

Hierby word bekend gemaak dat die President sy goedkeuring geheg het aan die onderstaande Wet wat hierby ter algemene inligting gepubliseer word:—

No. 44 of 1997: Sectional Titles Amendment Act, 1997.

No. 44 van 1997: Wysingswet op Deeltitels, 1997.

GENERAL EXPLANATORY NOTE:

- [] Words in bold type in square brackets indicate omissions from existing enactments.
- Words underlined with a solid line indicate insertions in existing enactments.

ACT

To amend the Sectional Titles Act, 1986, so as to delete, substitute or insert certain definitions; to delete provisions regarding the involvement of local authorities in respect of applications for sectional title schemes; and to provide for matters connected therewith.

(Afrikaans text signed by the President.)
(Assented to 25 September 1997.)

BE IT ENACTED by the Parliament of the Republic of South Africa, as follows:—

Amendment of section 1 of Act 95 of 1986, as amended by section 1 of Act 63 of 1991, section 1 of Act 7 of 1992 and section 1 of Act 15 of 1993

1. Section 1 of the Sectional Titles Act, 1986 (hereinafter referred to as the principal Act), is hereby amended—

- (a) by the deletion in subsection (1) of the definition of "Administrator";
- (b) by the substitution in subsection (1) for the definition of "Court" of the following definition:

"'Court' means the provincial or local division of the **[Supreme] High** Court having jurisdiction and, for the purposes of section 44, a magistrates' court having jurisdiction";

- (c) by the substitution in subsection (1) for paragraph (a) of the definition of "developer" of the following paragraph:

"(a) for the purposes of sections **[9 and] 10 and 15B(3)(c), also the agent** of any such person or his or her successor in title, or any other person acting on behalf of any of them; and";

- (d) by the insertion in subsection (1) after the definition of "land surveyor" of the following definition:

"'lease' for the purposes of section 17(1) means a lease which—

- (a) was entered into for a period of not less than ten years;
- (b) was entered into for the natural life of the lessee or of any other person mentioned in the lease; or

ALGEMENE VERDUIDELIKENDE NOTA:

[] Woorde in vet druk tussen vierkantige hake dui skappings uit bestaande verordenings aan.

Woorde met 'n volstreep daaronder, dui invoegings in bestaande verordenings aan.

WET

Tot wysiging van die Wet op Deeltitels, 1986, ten einde sekere woordskrywings te skrap, te vervang of in te voeg; bepalings betreffende die betrokkenheid van plaaslike besture met betrekking tot aansoeke om deeltitelskemas te skrap; en om voorsiening te maak vir aangeleenthede wat daarmee in verband staan.

(Afrikaanse teks deur die President geteken.)

(Goedgekeur op 25 September 1997.)

DAAR WORD BEPAAL deur die Parlement van die Republiek van Suid-Afrika, soos volg:—

Wysiging van artikel 1 van Wet 95 van 1986, soos gewysig deur artikel 1 van Wet 63 van 1991, artikel 1 van Wet 7 van 1992 en artikel 1 van Wet 15 van 1993

1. Artikel 1 van die Wet op Deeltitels, 1986 (hieronder die Hoofwet genoem), word hierby gewysig—

- (a) deur in subartikel (1) die omskrywing van “Administrateur” te skrap;
- (b) deur in subartikel (1) die omskrywing van “deelverband” deur die volgende omskrywing te vervang:

“ ‘deelverband’ ’n verband wat—

- (a) ’n eenheid of ’n onverdeelde aandeel in ’n eenheid of grond wat kragtens ’n afsonderlike deeltitelbewys besit word; of
- (b) ’n geregistreerde huurkontrak of onderverhuring van enige sodanige eenheid of onverdeelde aandeel in ’n eenheid of grond; of
- (c) ’n ander geregistreerde saaklike reg in of oor enige sodanige eenheid of onverdeelde aandeel in ’n eenheid of **[grond]** **gemeenskaplike eiendom** of die regte bedoel in artikels 25 en 27,

[verhipotekeer] beswaar;”;

- (c) deur in subartikel (1) die omskrywing van “eienaar” deur die volgende omskrywing te vervang:

“ ‘eienaar’, met betrekking tot—

- (a) onroerende goed, behoudens paragraaf (b), die persoon wat as eienaar of besitter daarvan geregistreer is, met inbegrip van die kurator van ’n insolvente boedel, ’n beredderaar of kurator ingevolge die Wet op Landboukrediet, 1966 (Wet No. 28 van 1966), gekies of aangestel, die likwidateur van ’n maatskappy of ’n beslote korporasie wat ’n eienaar is, en die eksekuteur van ’n eienaar wat oorlede is, of die wetlik erkende verteenwoordiger van

- (c) is renewable from time to time at the will of the lessee indefinitely or for periods which, together with the first period, amount in all to not less than 10 years;";
- (e) by the substitution in subsection (1) for the definition of "local authority" of the following definition: 5
 " 'local authority' means a municipality contemplated in section 151 of the Constitution of the Republic of South Africa, 1996 (Act No. 108 of 1996), exercising jurisdiction in the area in which the land is situated;";
- (f) by the substitution in subsection (1) for the definition of "owner" of the following definition: 10
 " 'owner' means, in relation to—
 (a) immovable property, subject to paragraph (b), the person registered as owner or holder thereof and includes the trustee in an insolvent estate, a liquidator or trustee elected or appointed in terms of the Agricultural Credit Act, 1966 (Act No. 28 of 1966), the liquidator of a company or close corporation which is an owner, and the executor of an owner who has died, or the representative, recognised by law, of an owner who is a minor or of unsound mind or is otherwise under a disability, if such trustee, liquidator, executor or representative is acting within the scope of his or her authority; 15
 (b) immovable property, real rights in immovable property and notarial bonds—
 (i) registered in the names of both spouses in a marriage in community of property, either one or both of the spouses; 20
 (ii) registered in the name of only one spouse and forming part of the joint estate of both spouses in a marriage in community of property, either one or both of the spouses, 25
 and "owned" and "ownership" have a corresponding meaning;";
- (g) by the substitution in subsection (1) for the definition of "sectional mortgage bond" of the following definition: 30
 " 'sectional mortgage bond' means a [sectional] mortgage bond hypothecating—
 (a) a unit or an undivided share in a unit or land held under a separate sectional title deed; or
 (b) a registered lease or sub-lease of any such unit or undivided share in a unit or land; or 35
 (c) any other registered real right in or over any such unit or undivided share in a unit or [land] common property or the rights referred to in sections 25 and 27;";
- (h) by the insertion in subsection (1) after the definition of "notary" of the following definition: 40
 " 'operative town planning scheme' means a town planning scheme map and accompanying town planning scheme clauses prepared in terms of any law;"; and
- (i) by the insertion in subsection (1) after the definition of "special resolution" of the following definition: 45
 " 'statutory plan' means a land development objective prepared in terms of Chapter IV of the Development Facilitation Act, 1995 (Act No. 67 of 1995), an integrated development plan prepared in terms of section 10D(4)(b) or section 2 of Schedule 2A to the Local Government Transition Act, 1993 (Act No. 209 of 1993), or any other integrated plan, layout plan or package of plans in force in the area and which has or have been approved by a competent authority in terms of any law;". 50

Amendment of section 4 of Act 95 of 1986, as amended by section 2 of Act 63 of 1991 and section 2 of Act 15 of 1993 55

2. Section 4 of the principal Act is hereby amended—

- (a) by the substitution for subsection (1) of the following subsection: 55
 "(1) A developer who intends to establish a scheme shall [make application to the local authority concerned for the approval of the scheme] cause a draft sectional plan to be submitted to the Surveyor-General in terms of section 7;". 60

- 'n eienaar wat minderjarig of kranksinnig of andersins onbevoeg is, mits daardie kurator, beredderaar, likwidateur, eksekuteur of verteenwoordiger binne die perke van sy of haar bevoegdheid handel;
- (b) onroerende goed, saaklike regte oor onroerende goed en notariële verbande—
- (i) wat geregistreer staan op naam van beide gades in 'n huwelik in gemeenskap van goedere, enigeeen van of albei die gades;
- (ii) wat geregistreer staan op naam van slegs een gade en wat deel uitmaak van die gemeenskaplike boedel van beide gades in 'n huwelik in gemeenskap van goedere, enigeeen van of albei die gades,
- en het 'eienaar wees van' en 'eiendomsreg' 'n ooreenstemmende betekenis;";
- (d) deur in subartikel (1) die omskrywing van "Hof" deur die volgende omskrywing te vervang:
- "'Hof' die provinsiale of plaaslike afdeling van die [Hooggeregshof] Hoë Hof wat regsbevoegdheid het en, by die toepassing van artikel 44, 'n landdroshof wat regsbevoegdheid het;";
- (e) deur in subartikel (1), na die omskrywing van "Hooflandmeter-generaal" die volgende omskrywing in te voeg:
- "'huurkontrak' by die toepassing van artikel 17(1) 'n huurkontrak wat—
- (a) aangegaan is vir 'n tydperk van nie minder as tien jaar nie;
- (b) aangegaan is vir die natuurlike leeftyd van die huurder of van enige ander persoon in die huurkontrak genoem; of
- (c) na keuse van die huurder van tyd tot tyd hernu kan word vir 'n onbepaalde duur of vir termyn wat saam met die eerste termyn, altesame nie minder as 10 jaar beloop nie;";
- (f) deur in subartikel (1) paragraaf (a) van die omskrywing van "ontwikkelaar" deur die volgende paragraaf te vervang:
- "(a) by die toepassing van artikels [9 en] 10 en 15B(3)(c), ook die agent van so 'n persoon of sy of haar opvolger in titel, of iemand anders wat namens enigeeen van hulle handel;";
- (g) deur in subartikel (1) die omskrywing van "plaaslike bestuur" deur die volgende omskrywing te vervang:
- "'plaaslike bestuur' 'n munisipaliteit beoog in artikel 151 van die Grondwet van die Republiek van Suid-Afrika, 1996 (Wet No. 108 van 1996), wat regsbevoegdheid in die gebied waar die grond geleë is, uitoefen;";
- (h) deur in subartikel (1) na die omskrywing van "gemeenskaplike eiendom" die volgende omskrywing in te voeg:
- "'geldende dorpsaanlegskema' 'n dorpsaanlegskemakaart en gepaardgaande dorpsaanlegskemaklousules kragtens enige wet opgestel;"; en
- (i) deur in subartikel (1) na die omskrywing van "spesiale besluit" die volgende omskrywing in te voeg:
- "'statutêre plan' 'n grondontwikkelingsdoelwit opgestel kragtens Hoofstuk IV van die Wet op Ontwikkelingsfasilitering, 1995 (Wet No. 67 van 1995), 'n geïntegreerde ontwikkelingsplan opgestel kragtens artikel 10D(4)(b) of artikel 2 van Bylae 2A by die Oorgangswet op Plaaslike Regering, 1993 (Wet No. 209 van 1993), of enige ander geïntegreerde plan, uitlegplan of planpakket van krag in die gebied en wat deur 'n bevoegde gesag ingevolge enige wet goedgekeur is;".

Wysiging van artikel 4 van Wet 95 van 1986, soos gewysig deur artikel 2 van Wet 63 van 1991 en artikel 2 van Wet 15 van 1993

2. Artikel 4 van die Hoofwet word hierby gewysig—
- (a) deur subartikel (1) deur die volgende subartikel te vervang:
- "(1) 'n Ontwikkelaar wat beoog om 'n skema tot stand te bring, moet [by die betrokke plaaslike bestuur aansoek doen om die goedkeuring van die skema] 'n konsepdeelplan ingevolge artikel 7 aan die Landmeter-generaal laat voorlê;";

(b) by the substitution for subsections (3) and (3A) of the following subsections respectively:

“(3) If **[one or more parts]** a part of a building which is **[or are]** comprised in a proposed scheme and which after a division of the building will constitute a unit **[or units]** therein, is **[or are]** wholly or partially let for residential purposes, a developer shall not **[make any application referred to]** cause a draft sectional plan to be submitted as contemplated in subsection (1), unless—

(a) every lessee of **[every]** a part which is so **[leased]** let for residential purposes—

(i) has been notified in writing by the developer, by letter delivered either personally or despatched by registered post, of a date, at least 14 days after the delivery or despatch of such letter, as the case may be, of a meeting of such lessees to be held in the building in question, or in another building within a reasonable distance from the first-mentioned building, within the area of jurisdiction of the local authority concerned, at which the developer or his or her agent intends to be available to provide the lessees with—

(aa) such particulars of the relevant scheme as they may reasonably require from him or her; and

(bb) the information regarding their rights as set out in section 10 of this Act; and

(ii) has at the same time, with the notice referred to in subparagraph (i), been provided by the developer with a certificate containing the prescribed particulars in respect of the relevant building, and parts thereof or units therein, and of the relevant scheme; and

(b) a meeting contemplated in paragraph (a)(i) has been held and the developer or his or her agent has been available thereat to provide the particulars contemplated in the said paragraph, and has answered all reasonable questions put to the developer or agent by the lessees present: Provided that a developer need not comply with this subsection if all such lessees have stated in writing that they are aware of their rights which shall also be set out in such statement and that they do not wish to purchase the proposed units which they occupy and a conveyancer has certified in writing that such statements have been received in respect of all the units in question: Provided further that a share block company applying for the approval of a development scheme need not comply with the [provisions] requirements of this subsection if that share block company has, within a period of two years before such application, already complied with [the provisions of] section 11A of the Share Blocks Control Act, 1980 (Act No. 59 of 1980).

(3A) For the purposes of subsection (3) ‘lessee’ means a lessee who is a party to a lease entered into with the developer or any of his or her predecessors in title.”;

(c) by the deletion of subsection (4);

(d) by the substitution for subsections (5) and (5A) of the following subsections respectively:

“(5) **[The local authority shall grant the application]** An architect or a land surveyor acting on behalf of a developer shall inspect the property, and, if—

(a) **[the method and purpose of the proposed division into sections and common property are not contrary to the provisions of any operative town planning scheme at the date of the application for approval of the scheme;**

(b) in regard to any matter other than the proposed use, the building **[or buildings]** to which the scheme relates **[is or are not contrary to**

(b) deur subartikels (3) en (3A) deur onderskeidelik die volgende subartikels te vervang:

“(3) Indien **[een of meer gedeeltes]** ’n gedeelte van ’n gebou wat deur ’n voorgestelde skema behels word en wat na ’n verdeling van die gebou ’n eenheid **[of eenhede]** daarin sal uitmaak, in die geheel of gedeeltelik vir woondoeleindes verhuur word, **[doen]** laat ’n ontwikkelaar **[geen aansoek bedoel in]** nie ’n konsepdeelplan soos in subartikel

(1) beoog voorlê nie, tensy—

(a) elke huurder van **[elke]** ’n gedeelte wat aldus vir woondoeleindes verhuur word—

(i) deur die ontwikkelaar skriftelik, per brief wat óf persoonlik afgelewer óf per geregistreerde pos versend is, in kennis gestel van ’n datum, minstens 14 dae na die aflewering of versending van die brief, na gelang van die geval, van ’n vergadering van sodanige huurders wat gehou moet word in die betrokke gebou, of in ’n ander gebou binne ’n redelike afstand van eersgenoemde gebou, binne die regsgebied van die betrokke plaaslike bestuur, waarop die ontwikkelaar of sy of haar agent voornemens is om beskikbaar te wees om die huurders van—

(aa) die besonderhede van die betrokke skema te voorsien wat hulle redelikerwys van hom of haar mag verlang; en

(bb) die inligting aangaande hul regte te voorsien wat in artikel 10 van hierdie Wet uiteengesit word; en

(ii) terselfdertyd, tesame met die kennisgewing **[waarna]** in subparagraaf (i) **[verwys word,]** bedoel, deur die ontwikkelaar voorsien is van ’n sertifikaat wat die voorgeskrewe besonderhede ten opsigte van die betrokke gebou, en gedeeltes daarvan of eenhede daarin, en van die betrokke skema, bevat; en

(b) ’n vergadering beoog in paragraaf (a)(i) gehou is en die ontwikkelaar of sy of haar agent daarop beskikbaar was om die besonderhede bedoel in genoemde paragraaf te verskaf, en alle redelike vrae wat aanwesige huurders aan die ontwikkelaar of agent gerig het, beantwoord het: Met dien verstande dat ’n ontwikkelaar nie aan hierdie subartikel hoef te voldoen nie indien al sodanige huurders skriftelik verklaar het dat hulle van hul regte, wat ook in sodanige verklaring uiteengesit moet word, bewus is en dat hulle nie begerig is om die voorgestelde eenhede wat hulle bewoon te koop nie en ’n transportbesorger skriftelik gesertifiseer het dat sodanige verklaarings ten opsigte van al die betrokke eenhede ontvang is: Met dien verstande voorts dat ’n aandeelblokmaatskappy wat aansoek doen om die goedkeuring van ’n ontwikkelingskema nie aan die vereistes van hierdie subartikel hoef te voldoen nie indien daardie aandeelblokmaatskappy, binne ’n tydperk van **[2]** twee jaar voor sodanige aansoek, reeds voldoen het aan **[die bepaling van]** artikel 11A van die Wet op Beheer van Aandeelblokke, 1980 (Wet No. 59 van 1980).

(3A) By die toepassing van subartikel (3) beteken ‘huurder’ ’n huurder wat ’n party is tot ’n huurkontrak aangegaan met die ontwikkelaar of enige van sy of haar voorgangers in titel.”;

(c) deur subartikel (4) te skrap;

(d) deur subartikels (5) en (5A) onderskeidelik deur die volgende subartikels te vervang:

“(5) **[Die plaaslike bestuur staan die aansoek toe]** ’n Argitek of landmeter wat namens die ontwikkelaar optree, moet die eiendom inspekteer, en, indien—

(a) **[die metode en doel van die voorgestelde verdeling in dele en gemeenskaplike eiendom nie teenstrydig is met die bepaling van ’n geldende dorpsaanlegskema op die datum van die aansoek om die goedkeuring van die skema nie;**

(b) met betrekking tot enige aangeleentheid behalwe die voorgestelde gebruik, die gebou **[of geboue]** waarop die skema betrekking het, nie **[teenstrydig is met die bepaling van]** voldoen aan enige

the provisions of] does not comply with any operative town planning scheme, statutory plan or conditions subject to which a development was approved in terms of any law at the date of approval of the building plans;

[(c)](b) in regard to matters other than buildings, there is non-compliance with any applicable condition of any operative town planning scheme [is complied with], statutory plan or conditions subject to which a development was approved in terms of any law;

[(d)](c) the building [or buildings] to which the scheme relates, [was or were] has not been erected in accordance with any applicable building regulations or building by-laws in operation at the date of erection,

[Provided that in regard to paragraphs (b), (c) and (d)] apply to the local authority concerned for the condonation of such non-compliance and the local authority may [in its discretion disregard discrepancies and infringements and may also in respect of paragraph (d), accept an affidavit from an architect as necessary proof] condone such non-compliance by issuing a certificate to the applicant: Provided that no certificate shall be issued for condonation of non-compliance with a national building regulation regarding the strength and stability of any building unless a deviation has been permitted or an exemption has been granted in terms of section 18(2) of the National Building Regulations and Building Standards Act, 1977 (Act No. 103 of 1977).

(5A) If any [application in terms of subsection (1)] draft sectional plan relates to a building which is in the process of being erected, [the local authority shall grant the application] the developer shall cause the relevant documents to be submitted in terms of section 7 if such building—

- (i) is sufficiently completed for the measurements contemplated in section 6(1) to be undertaken; and
- (ii) whilst the erection thereof is not yet completed, complies with [the] any other applicable [requirements] scheme, by-laws or regulations referred to in subsection (5) and the proposed use of the property in question complies with any operative town planning scheme.”; and

(e) by the deletion of subsections (6), (7), (8), (9), (10) and (11).

Amendment of section 7 of Act 95 of 1986, as amended by section 4 of Act 63 of 1991

3. Section 7 of the principal Act is hereby amended—

(a) by the substitution for subsection (1) of the following subsection:

“(1) [After a local authority has approved a scheme,] When a draft sectional plan is submitted in terms of section 4, the land surveyor or architect concerned shall on behalf of the developer submit to the Surveyor-General, for his or her approval, the prescribed number of copies of the draft sectional plan.”;

(b) by the substitution for subsection (2) of the following subsection:

“(2) The submission of the draft sectional plan to the Surveyor-General shall be accompanied by—

(a) a certificate [of the local authority signifying its approval of the scheme as reflected on the draft sectional plan] issued by an architect or a land surveyor stating that—

(i) the proposed division into sections and common property is not contrary to—

(aa) any operative town planning scheme, statutory plan or conditions subject to which a development was approved in terms of any law; or

(bb) any other current planning or development initiatives initiated by any authority with jurisdiction over the area, that may affect the development;

geldende dorpsaanlegskema, statutêre plan of voorwaardes onderhewig waaraan 'n ontwikkeling ingevolge enige wet goedgekeur is op die datum van goedkeuring van die bouplanne nie;

5 [(c)] (b) ten opsigte van ander aangeleenthede as geboue, daar nie aan enige toepaslike voorwaarde van enige geldende dorpsaanlegskema, statutêre plan of voorwaardes onderhewig waaraan 'n ontwikkeling ingevolge enige wet goedgekeur is, voldoen is nie;

10 [(d)] (c) die gebou [of geboue] waarop die skema betrekking het, [opgerig is] nie ooreenkomstig enige toepaslike bouregulasies of bouverordeninge wat op datum van oprigting gegeld het opgerig is nie,

[Met dien verstande dat met betrekking tot paragrawe (b), (c) en (d)] by die betrokke plaaslike bestuur aansoek doen om sodanige nie-nakoming te kondoneer en die plaaslike bestuur kan [na goeë dunde verskille en oorskrydings kan ignoreer, en ten opsigte van paragraaf (d), 'n beëdigde verklaring van 'n argitek as nodige bewys kan aanvaar] sodanige nie-nakoming kondoneer deur die uitreiking van 'n sertifikaat aan die aansoeker: Met dien verstande dat geen sertifikaat ter kondonering van nie-nakoming van 'n nasionale bouregulasie betreffende die sterkte en stabiliteit van enige gebou uitgereik word nie, tensy 'n afwyking toegelaat is of 'n vrystelling verleen is kragtens artikel 18(2) van die Wet op die Nasionale Bouregulasies en Boustandaarde, 1977 (Wet No. 103 van 1977).

25 (5A) Indien enige [aansoek ingevolge subartikel (1)] konsepdeelplan betrekking het op 'n gebou wat in die proses daarvan is om opgerig te word, [staan die plaaslike bestuur die aansoek toe] moet die ontwikkelaar die betrokke dokumente ingevolge artikel 7 laat voorlê indien so 'n gebou—

30 (i) voldoende voltooi is sodat die opmetings beoog in artikel 6(1) onderneem kan word; en

(ii) hoewel die oprigting daarvan nog nie voltooi is nie, voldoen aan [die] enige ander toepaslike [vereistes] skema, verordenings of regulasies bedoel in subartikel (5) en die beoogde gebruik van die betrokke eiendom voldoen aan enige geldende dorpsaanlegskema.”;

35 en
(e) deur subartikels (6), (7), (8), (9), (10) en (11) te skrap.

Wysiging van artikel 7 van Wet 95 van 1986, soos gewysig deur artikel 4 van Wet 63 van 1991

40 3. Artikel 7 van die Hoofwet word hierby gewysig—

(a) deur subartikel (1) deur die volgende subartikel te vervang:

“(1) [Nadat 'n plaaslike bestuur 'n skema goedgekeur het,] Wanneer 'n konsepdeelplan ingevolge artikel 4 voorgelê word, moet die betrokke landmeter of argitek namens die ontwikkelaar die voorgeskrewe getal eksemplare van die konsepdeelplan aan die Landmeter-generaal voorlê vir sy of haar goedkeuring.”;

45 (b) deur subartikel (2) deur die volgende subartikel te vervang:

“(2) Die voorlegging van die konsepdeelplan aan die Landmeter-generaal moet vergesel gaan van—

50 (a) 'n sertifikaat [van die plaaslike bestuur wat sy goedkeuring van die skema soos op die konsepdeelplan weerspieël, aandui] uitgereik deur 'n argitek of 'n landmeter wat konstateer dat—

(i) die voorgestelde verdeling in dele en gemeenskaplike eiendom nie teenstrydig is nie met—

55 (aa) 'n geldende dorpsaanlegskema, statutêre plan of voorwaardes onderhewig waaraan 'n ontwikkeling ingevolge enige wet goedgekeur is; of

(bb) enige ander huidige beplanning- of ontwikkelingsinisiatiewe, geïnisieer deur 'n owerheid met jurisdiksie oor die gebied,

60 wat die ontwikkeling mag raak;

- (ii) in respect of matters other than the proposed use, the building to which the scheme relates is not contrary to any operative town planning scheme, statutory plan or conditions subject to which a development was approved in terms of any law;
- (iii) in respect of matters other than buildings, any applicable condition of any operative town planning scheme, statutory plan or conditions subject to which a development was approved in terms of any law has been complied with;
- (iv) the building to which the scheme relates, was erected in accordance with approved building plans;
- (b) where applicable, a certificate issued by a local authority in terms of section 4(5);
- (c) where the application is signed by a person authorised to sign on behalf of the developer, a written authority by such developer authorising such person to sign the application on behalf of the developer;
- (d) in the case of an application in respect of a building referred to in section 4(5A), a certificate from the architect or the land surveyor concerned certifying that the building and the land comply with all the applicable requirements mentioned in this subsection;
- (e) if section 4(3) applies to the scheme—
- (i) an affidavit by the developer stating that that section has been complied with;
- (ii) a copy of the notice referred to in section 4(3)(a)(i) and the certificate referred to in section 4(3)(a)(ii); and
- (iii) where applicable, a certificate from a conveyancer in terms of the proviso to section 4(3);
- (f) if section 4(3) does not apply to the scheme, an affidavit by the developer to that effect.”;
- (c) by the insertion after subsection (2) of the following subsection:
- “(2A) The Surveyor-General shall not be responsible for investigating the correctness or accuracy of any document submitted to him or her in terms of subsection (2) or section 21, 24 or 25.”; and
- (d) by the substitution for subsection (4) of the following subsection:
- “(4) A Surveyor-General shall not approve a draft sectional plan, unless [it] the applicable documents have been submitted to him or her in terms of subsection (2) and such plan has been prepared in accordance with [the provisions of the] this Act.”;

Amendment of section 8 of Act 95 of 1986, as amended by section 11 of Act 7 of 1992

4. Section 8 of the principal Act is hereby amended—
- (a) by the substitution for paragraph (a) of the following paragraph:
- “(a) signs, except as provided in such circumstances as may be prescribed, a draft sectional plan, a sectional plan or any other plan referred to in this Act, required in connection with the registration thereof, and in respect of which he or she has not carried out or [personally] supervised the measurements, and has not carefully examined and satisfied himself or herself of the correctness of the entries in any records and of the calculations in connection therewith which may have been made by any other person;”;
- (b) by the substitution for the words following paragraph (g) of the following words:
- “and in the case of land surveyors, the Director-General: [Public Works and] Land Affairs or in the case of architects, the Director-General: Public Works, or any other official authorized thereto by [him] the Director-General concerned, may refer a complaint in this regard to the relevant Council for investigation and the taking of such steps as the Council may deem fit.”;

- (ii) ten opsigte van ander aangeleenthede as die voorgestelde gebruik, die gebou waarop die skema betrekking het, nie met enige geldende dorpsaanlegskema, statutêre plan of voorwaardes onderhewig waaraan 'n ontwikkeling ingevolge enige wet goedgekeur is, teenstrydig is nie;
- (iii) ten opsigte van ander aangeleenthede as geboue, aan enige toepaslike voorwaarde van enige geldende dorpsaanlegskema, statutêre plan of voorwaardes onderhewig waaraan 'n ontwikkeling ingevolge enige wet goedgekeur is, voldoen is;
- (iv) die gebou waarop die skema betrekking het, opgerig is ooreenkomstig goedgekeurde bouplanne;
- (b) waar van toepassing, 'n sertifikaat uitgereik deur 'n plaaslike owerheid ingevolge artikel 4(5);
- (c) waar die aansoek geteken is deur 'n persoon wat gemagtig is om namens die ontwikkelaar te teken, 'n skriftelike magtiging deur sodanige ontwikkelaar waarin die betrokke persoon gemagtig word om die aansoek namens die ontwikkelaar te teken;
- (d) in geval van 'n aansoek ten opsigte van 'n gebou bedoel in artikel 4(5A), 'n sertifikaat van die betrokke argitek of landmeter wat konstateer dat die gebou en die grond aan al die toepaslike vereistes in hierdie subartikel vermeld, voldoen;
- (e) indien artikel 4(3) op die skema van toepassing is—
- (i) 'n beëdigde verklaring deur die ontwikkelaar wat konstateer dat aan daardie artikel voldoen is;
- (ii) 'n afskrif van die kennisgewing in artikel 4(3)(a)(i) bedoel en die sertifikaat in artikel 4(3)(a)(ii) bedoel; en
- (iii) waar van toepassing, 'n sertifikaat van 'n aktevervaardiger ingevolge die voorbehoudsbepaling by artikel 4(3);
- (f) indien artikel 4(3) nie op die skema van toepassing is nie, 'n beëdigde verklaring te dien effekte deur die ontwikkelaar.”;
- (c) deur na subartikel (2) die volgende subartikel in te voeg:
- “(2A) Die Landmeter-generaal is nie verantwoordelik om die korrektheid of akkuraatheid van enige dokument wat aan hom of haar ingevolge subartikel (2) of artikel 21, 24 of 25 voorgelê is, te ondersoek nie.”; en
- (d) deur subartikel (4) deur die volgende subartikel te vervang:
- “(4) 'n Landmeter-generaal keur nie 'n konsepdeelplan goed nie, tensy **[dit]** die toepaslike dokumente ingevolge subartikel (2) aan hom of haar voorgelê is en daardie plan ooreenkomstig **[die bepalings van]** hierdie Wet opgestel is.”.

Wysiging van artikel 8 van Wet 95 van 1986, soos gewysig deur artikel 11 van Wet 7 van 1992

4. Artikel 8 van die Hoofwet word hierby gewysig—

- (a) deur paragraaf (a) deur die volgende paragraaf te vervang:
- “(a) behalwe soos bepaal in die omstandighede wat voorgeskryf is, 'n konsepdeelplan, deelplan, of enige ander plan in hierdie Wet bedoel, wat benodig word in verband met die registrasie daarvan, en ten opsigte waarvan hy of sy nie die opmetings verrig het of dit **[persoonlik]** onder toesig gehou het nie, en deur noukeurige ondersoek homself of haarself oortuig het van die juistheid van die aantekeninge in enige rekords en van die berekenings in verband daarmee wat iemand anders mag gemaak het nie, onderteken;”;
- (b) deur die woorde wat volg op paragraaf (g) deur die volgende woorde te vervang:
- “en in die geval van landmeters kan die Direkteur-generaal: **[Openbare Werke en]** Grondsake of in die geval van argitekte, die Direkteur-generaal: Openbare Werke, of 'n ander beamppte deur **[hom]** die betrokke Direkteur-generaal daartoe gemagtig **[kan]** 'n klagte in hierdie verband na die betrokke Raad verwys vir ondersoek en die doen van die stappe wat die Raad goedvind.”.

Repeal of section 9 of Act 95 of 1986

5. Section 9 of the principal Act is hereby repealed.

Amendment of section 10 of Act 95 of 1986

6. Section 10 of the principal Act is hereby amended—

(a) by the substitution for subsection (1) of the following subsection:

“(1) A developer shall **[notwithstanding that a sectional title register has been opened in respect of a building and land, and]** subject to subsection (5), not offer for sale or sell any unit in that building which is occupied by a lessee who was entitled to be notified in terms of section 4(3)(a)(i), to any person other than such lessee, unless the developer has, by letter delivered either personally or by registered post, offered the unit for sale to the lessee and the lessee has refused the offer within a period of 90 days or, in the case of a unit which is controlled premises referred to in the Rent Control Act, 1976 (Act No. 80 of 1976), and is subject to the provisions of that Act, within a period of 365 days, of the date of offer, or has, on the expiration of any such applicable period, not accepted the offer.”; and

(b) by the substitution for subsection (5) of the following subsection:

“(5) (a) Any contract of purchase and sale concluded contrary to the provisions of subsection (1), (2) or (4) shall be void **[and the provisions of section 9(3) with regard to a contract referred to therein, shall apply *mutatis mutandis* in respect of any such void contract]**.

(b) A developer or any person who has performed partially or fully in terms of a contract which is void by virtue of this subsection shall have a claim against the other party to the extent of such performance.

(c) A developer may in addition claim from any such person—

(i) reasonable compensation for the use which the person may have had of the building and land in question or any part thereof; and

(ii) compensation for any damage caused to that building or land or any part thereof by the person, or any other person for whose acts or omissions such person is delictually liable;

(d) A person to whom an option has been granted or a purchaser may in addition claim from the developer—

(i) interest at the prescribed rate on any payment made in terms of the contract, from the date of payment to the date of recovery thereof;

(ii) reasonable compensation for any expenses incurred by him or her with or without the authority of the developer for the preservation of the building or land, or part thereof, or in respect of any improvements which enhance the market value thereof and which were effected by him or her with the express or implied consent of the developer; and

(iii) compensation for any damage or loss suffered by him or her which he or she would otherwise have been entitled to claim from the developer on the ground of breach of contract had the contract not been void and had the developer failed to effect any transfer in accordance with the contract.”.

Amendment of section 11 of Act 95 of 1986, as amended by section 5 of Act 63 of 1991 and section 3 of Act 7 of 1992

7. Section 11 of the principal Act is hereby amended—

(a) by the substitution in subsection (3) for paragraph (b) of the following paragraph:

“(b) a schedule certified by a conveyancer setting out the servitudes and conditions of title burdening or benefiting the land and the other registrable conditions imposed **[by the local authority or the Administrator when approving the scheme, or]** by the developer in terms of subsection (2), as well as such other particulars as may be prescribed;”;

(b) by the addition in subsection (3) to paragraph (d) of the following proviso:

Herroeping van artikel 9 van Wet 95 van 1986

5. Artikel 9 van die Hoofwet word hierby herroep.

Wysiging van artikel 10 van Wet 95 van 1986

6. Artikel 10 van die Hoofwet word hierby gewysig—

5 (a) deur subartikel (1) deur die volgende subartikel te vervang:

“(1) ’n Ontwikkelaar mag [**nieteenstaande dat ’n deeltitelregister ten opsigte van ’n gebou en grond geopen is, en**] behoudens subartikel (5), nie ’n eenheid in daardie gebou wat bewoon word deur ’n huurder wat geregtig was om ingevolge artikel 4(3)(a)(i) in kennis gestel te word, aan iemand anders as daardie huurder te koop aanbied of verkoop nie, tensy die ontwikkelaar die eenheid per brief wat of persoonlik of per geregisteerde pos afgelewer is, aan die huurder te koop aangebied het en die huurder die aanbod binne ’n tydperk van 90 dae of, in die geval van ’n eenheid wat ’n gekontroleerde perseel bedoel in die Wet op Huurbeheer, 1976 (Wet No. 80 van 1976), en onderworpe aan die bepalings van daardie Wet is, binne ’n tydperk van 365 dae, vanaf die datum van die aanbod van die hand wys, of by die verstryking van enige sodanige toepaslike tydperk die aanbod nie aanvaar het nie.”; en

20 (b) deur subartikel (5) deur die volgende subartikel te vervang:

“(5) (a) ’n Koopkontrak in stryd met die bepalings van subartikel (1), (2) of (4) aangegaan, is nietig **[en die bepalings van artikel 9(3) met betrekking tot ’n kontrak daarin bedoel, is mutatis mutandis ten opsigte van so ’n nietige kontrak van toepassing]**.

(b) ’n Ontwikkelaar of ’n persoon wat gedeeltelik of in die geheel gepresteer het ingevolge ’n kontrak wat as gevolg van hierdie subartikel nietig is, het ’n eis teen die ander party in die mate van sodanige prestasie.

(c) ’n Ontwikkelaar kan daarbenewens van enige sodanige persoon vorder—

30 (i) redelike vergoeding vir die gebruik wat die persoon van die betrokke gebou en grond of ’n gedeelte daarvan mag gehad het; en

(ii) vergoeding vir enige skade wat deur die persoon of enige ander persoon vir wie se dade of versuim so ’n persoon deliktueel aanspreeklik is, aan daardie gebou of grond of ’n gedeelte daarvan veroorsaak is;

(d) ’n Persoon aan wie ’n opsie verleen is of ’n koper kan daarbenewens van die ontwikkelaar vorder—

35 (i) rente teen die voorgeskrewe rentekoers op enige betaling ingevolge die kontrak gedoen, vanaf die datum van betaling tot die datum van verhaal daarvan;

(ii) redelike vergoeding vir enige uitgawes deur hom of haar aangegaan met of sonder magtiging van die ontwikkelaar ter behoud van die gebou of grond, of gedeelte daarvan, of ten opsigte van verbeterings wat die markwaarde daarvan verhoog en deur hom of haar met die uitdruklike of stilswyende toestemming van die ontwikkelaar aangebring is; en

40 (iii) vergoeding vir enige skade of verlies deur hom of haar gely wat hy of sy andersins op grond van kontrakbreuk van die ontwikkelaar sou kon vorder as die kontrak nie nietig was nie en die ontwikkelaar versuim het om ’n oordrag ooreenkomstig die kontrak te bewerkstellig.”.

Wysiging van artikel 11 van Wet 95 van 1986, soos gewysig deur artikel 5 van Wet 63 van 1991 en artikel 3 van Wet 7 van 1992

7. Artikel 11 van die Hoofwet word hierby gewysig—

50 (a) deur in subartikel (3) paragraaf (b) deur die volgende paragraaf te vervang:

“(b) ’n bylae gesertifiseer deur ’n transportbesorger waarin die serwitute en titelvoorwaardes wat die grond beswaar of bevoordeel en die ander registreerbare voorwaardes wat **[deur die plaaslike bestuur of die Administrateur by goedkeuring van die skema, of]** deur die ontwikkelaar ingevolge subartikel (2) opgelê is asook die ander voorgeskrewe besonderhede uiteengesit word;”;

55 (b) deur in subartikel (3) die volgende voorbehoudsbepaling in paragraaf (d) by te voeg:

- “Provided that section 40(5) of the Deeds Registries Act shall apply with the necessary changes to any bond which is registered against one or more pieces of land shown on the sectional plan;” and
- (c) by the deletion in subsection (3) of paragraph (fA).

Amendment of section 13 of Act 95 of 1986, as amended by section 7 of Act 63 of 1991 5

8. Section 13 of the principal Act is hereby amended by the substitution for subsection (2) of the following subsection:

- “(2) A sectional plan, together with the schedule of servitudes and conditions referred to in section 11(3)(b), shall upon the registration of such plan be deemed to be part of the sectional title deed, and an owner’s title to his or her section and his or her undivided share in the common property shall be subject to or shall be benefited by the servitudes, other real rights or conditions (if any) which burden or benefit the land shown on the sectional plan, and shall also be subject to any registrable condition imposed [by the local authority or the Administrator when approving the scheme, or] by a developer in terms of section 11(2).”.

Amendment of section 15A of Act 95 of 1986

9. Section 15A of the principal Act is hereby amended—

- (a) by the substitution for subsection (1) of the following subsection:
- “(1) A conveyancer or any other person who is authorised thereto by or under any law, who prepares a deed or other document for the purposes of registration or filing in a deeds registry, and who signs a prescribed certificate on such deed or document, accepts by virtue of such signing the responsibility, to the extent prescribed by regulation for the purposes of this section, for the accuracy of the facts mentioned in such deed or document or which are relevant in connection with the registration or filing thereof, and which are prescribed by regulation.”;
- and
- (b) by the deletion of subsection (2).

Amendment of section 15B of Act 95 of 1986

10. Section 15B of the principal Act is hereby amended—

- (a) by the substitution in subsection (3) for paragraphs (a) and (b) of the following paragraphs respectively—
- “(a) a conveyancer’s certificate confirming that as at date of registration—
- (i) (aa) [that] if a body corporate is deemed to be established in terms of section 36(1), that body corporate has certified that all moneys due to the body corporate by the transferor in respect of the said unit have been paid, or that provision has been made to the satisfaction of the body corporate for the payment thereof; or
- (bb) [that,] if a body corporate is not deemed to be established, no moneys are payable;
- (ii) [that] no real right of extension of a scheme as contemplated in section 25 is registered in favour of a developer or the body corporate or, if such right is so registered, that it is disclosed in the deed of alienation to the transferee as contemplated in section 25(14) or, if it is not so disclosed, that the transferee after the conclusion of the deed of alienation has in writing exercised his or her option in terms of section 25(15) and that he or she has elected not to annul the alienation on the ground of the said defect;
- (b) a clearance certificate from the local authority that all rates and moneys due to such local authority in terms of any law in respect of the land and buildings of the scheme have been paid if—

“Met dien verstande dat artikel 40(5) van die Registrasie van Aktes Wet met die nodige veranderings van toepassing is op ’n verband wat teen een of meer stukke grond, op die deelplan aangetoon, geregistreer is;”;
en

- 5 (c) deur in subartikel (3) paragraaf (fA) te skrap.

Wysiging van artikel 13 van Wet 95 van 1986, soos gewysig deur artikel 7 van Wet 63 van 1991

8. Artikel 13 van die Hoofwet word hierby gewysig deur subartikel (2) deur die volgende subartikel te vervang:

- 10 “(2) ’n Deelplan, tesame met die in artikel 11(3)(b) bedoelde bylae van serwitute en voorwaardes, word by die registrasie van daardie plan geag deel van die deeltitelbewys te wees, en ’n eienaar se titel tot sy of haar deel en sy of haar onverdeelde aandeel in die gemeenskaplike eiendom is onderworpe aan of word bevoordeel deur die serwitute, ander saaklike regte of voorwaardes (as daar is) wat
15 die op die deelplan aangetoonde grond beswaar of bevoordeel, en is ook onderworpe aan enige registreerbare voorwaarde [deur die plaaslike bestuur of die Administrateur tydens die goedkeuring van die skema, of] deur ’n ontwikkelaar ingevolge artikel 11(2), opgelê.”.

Wysiging van artikel 15A van Wet 95 van 1986

- 20 9. Artikel 15A van die Hoofwet word hierby gewysig—

(a) deur subartikel (1) deur die volgende subartikel te vervang:

- “ (1) ’n Transportbesorger of ander persoon wat by of kragtens ’n wet daartoe gemagtig is, wat ’n akte of ander dokument vir die doeleindes van registrasie of liassering in ’n registrasiekantoor opstel, en ’n
25 voorgeskrewe sertifikaat op so ’n akte of dokument onderteken, aanvaar uit hoofde van so ’n ondertekening verantwoordelikheid, in die mate by regulasie vir die doeleindes van hierdie artikel voorgeskryf, vir die korrektheid van die feite wat in so ’n akte of dokument vermeld word of wat in verband met die registrasie of liassering daarvan relevant is, en wat by regulasie voorgeskryf word.”; en

- 30 (b) deur subartikel (2) te skrap.

Wysiging van artikel 15B van Wet 95 van 1986

10. Artikel 15B van die Hoofwet word hierby gewysig—

- 35 (a) deur in subartikel (3) paragrafe (a) en (b) deur onderskeidelik die volgende paragrafe te vervang:

“(a) ’n sertifikaat deur ’n transportbesorger waarin bevestig word dat op datum van registrasie—

- (i) (aa) [dat,] indien ’n regspersoon ingevolge artikel 36(1) geag word ingestel te wees, daardie regspersoon gesertifiseer het dat alle gelde wat aan die regspersoon deur die transportgewer verskuldig is ten opsigte van bedoelde eenheid betaal is, of dat voorsiening vir die betaling daarvan tot bevrediging van die regspersoon gemaak is; of

- 45 (bb) [dat] indien ’n regspersoon nie geag word ingestel te wees nie, geen gelde betaalbaar is nie;

- (ii) [dat] geen saaklike reg van uitbreiding van ’n skema soos bedoel in artikel 25 ten gunste van ’n ontwikkelaar of die regspersoon geregistreer is nie of, indien so ’n reg aldus geregistreer is, dat dit in die akte van vervreemding aan die transportnemer geopenbaar is soos beoog in artikel 25(14) of, indien dit nie aldus geopenbaar is nie, dat die transportnemer na die aangaan van die akte van vervreemding sy of haar keuse ingevolge artikel 25(15) skriftelik uitgeoefen het en dat hy of sy gekies het om nie die vervreemding op grond van gemelde defek tot niet te maak nie;”;

- 55 (b) ’n klaringsbewys van die plaaslike bestuur dat alle belastings en gelde wat by wet aan sodanige plaaslike bestuur ten opsigte van die grond en geboue van die skema betaalbaar is, betaal is indien—

- (i) provision is made by law for the separate rating of units; or
 - (ii) the transfer will result in the establishment of a body corporate in terms of section 36;"; and
- (b) by the deletion of subsection (6).

Amendment of section 17 of Act 95 of 1986, as amended by section 11 of Act 63 of 1991 5

11. Section 17 of the principal Act is hereby amended—

(a) by the substitution for subsection (1) of the following subsection:

"(1) The owners and holders of a right of extension contemplated in section 25 may by unanimous resolution direct the body corporate on their behalf to alienate common property or any part thereof, or to let common property or any part thereof under a lease, and thereupon the body corporate shall, notwithstanding any provision of section 20 of the Deeds Registries Act, but subject to compliance with [the provisions of] any [relevant] law relating to the subdivision of land or to the letting of a part of land, as the case may be, have power to deal with such common property or such part thereof in accordance with the direction, and to execute any deed required for the purpose: Provided that if the whole of the right referred to in section 25 or section 60(1)(b) is affected by the alienation of common property, such right shall be cancelled by the registrar with the consent of the holder thereof on submission of the title to the right.";

(b) by the substitution for subsection (3) of the following subsection:

"(3) The registrar shall—

- (a) **[if the holders of bonds over units in the scheme consent in writing thereto,]** register the transfer of land comprised in the common property, and thereupon the land shall revert to the land register and the registrar shall make an appropriate endorsement and entry on such title deed and in his or her records to give effect thereto: Provided that if a portion only of the land comprised in the common property and on which no section or part of a section is erected, is so transferred, no endorsement thereof shall be made on the sectional title deeds of the owners of units: Provided further that in such a case where a portion only of the land comprised in the common property is transferred, a diagram of such portion approved by the Surveyor-General in terms of the Land Survey Act, 1927 (Act No. 9 of 1927), shall be annexed to the said title deed;
- (b) notify the Surveyor-General and local authority of any reversion of any land to the land register under [the provisions of] paragraph (a), and upon receipt of such notification the Surveyor-General shall make an appropriate endorsement on the original sectional plan and the deeds registry copy thereof; and
- (c) **[if the holders of bonds over units in the scheme consent in writing thereto,]** register a notarial lease of land comprising common property by making an appropriate endorsement against the schedule of conditions referred to in section 11(3)(b), and no endorsement thereof shall be made on the sectional title deeds of the units: Provided that where a lease is registered over a portion only of the land comprised in the common property, a diagram of such portion approved in terms of the Land Survey Act, 1927 (Act No. 9 of 1927), shall be annexed to the deed of lease."

(c) by the substitution for subsection (4) of the following subsection:

"(4) (a) Where, pursuant to [the provisions of] subsection (1), it is

- (i) by wet voorsiening gemaak is vir die afsonderlike heffing van belasting van eenhede; of
- (ii) die oordrag die instelling van 'n regspersoon ingevolge artikel 36 tot gevolg sal hê;"; en
- (b) deur subartikel (6) te skrap.

Wysiging van artikel 17 van Wet 95 van 1986, soos gewysig deur artikel 11 van Wet 63 van 1991

11. Artikel 17 van die Hoofwet word hierby gewysig—

- (a) deur subartikel (1) deur die volgende subartikel te vervang:
- “(1) Die eienaars en die houters van 'n reg van uitbreiding beoog in artikel 25, kan by eenparige besluit die regspersoon gelas om gemeenskaplike eiendom of 'n gedeelte daarvan namens hulle te vervreem, of kragtens 'n huurkontrak te verhuur, en daarna is die regspersoon, ondanks 'n bepaling van artikel 20 van die Registrasie van Aktes Wet, maar onderworpe aan voldoening aan enige **[toepaslike bepaling van die een of ander wet]** met betrekking tot die onderverdeling van grond of die verhuring van 'n gedeelte van 'n stuk grond, na gelang van die geval, bevoeg om ooreenkomstig die lasgewing met sodanige gemeenskaplike eiendom of sodanige gedeelte daarvan te handel, en om die ter sake dienende akte te verly: Met dien verstande dat indien die geheel van 'n reg bedoel in artikel 25 of artikel 60(1)(b) deur die vervreemding van gemeenskaplike eiendom geraak word, sodanige reg met die toestemming van die houer daarvan by voorlegging van die titel van die reg, deur die registrateur gekanselleer moet word.”;
- (b) deur subartikel (3) deur die volgende subartikel te vervang:
- “(3) Die registrateur moet—
- (a) **[indien die houters van verbande oor eenhede in die skema se skriftelike toestemming daartoe verkry is, 'n]** die oordrag van grond wat deel uitmaak van die gemeenskaplike eiendom registreer, en daarop val die grond terug na die grondregister en moet die registrateur 'n paslike aantekening en inskrywing op sodanige titelbewys en in sy of haar rekords maak om daaraan uitvoering te gee: Met dien verstande dat indien net 'n gedeelte van die grond wat deel uitmaak van die gemeenskaplike eiendom en waarop geen deel of gedeelte van 'n deel opgerig is nie, aldus oorgedra word, geen aantekening daarvan op die deeltitelbewyse van die eienaars van eenhede gemaak word nie: Met dien verstande voorts dat in so 'n geval waar net 'n gedeelte van die grond wat deel uitmaak van die gemeenskaplike eiendom oorgedra word, 'n kaart van daardie gedeelte wat ingevolge die Opmetingswet, 1927 (Wet No. 9 van 1927), deur die Landmeter-generaal goedgekeur is, aan bedoelde titelbewys geheg moet word;
- (b) die Landmeter-generaal en die plaaslike bestuur in kennis stel van die terugval van enige grond ingevolge paragraaf (a) na die grondregister, en by ontvangs van so 'n kennisgewing moet die Landmeter-generaal 'n paslike aantekening op die oorspronklike deelplan en die registrasiekantoor-kopie daarvan maak; en
- (c) **[indien die houters van verbande oor eenhede in die skema se skriftelike toestemming daartoe verkry is,]** 'n notariële huurkontrak registreer oor grond wat gemeenskaplike eiendom uitmaak deur 'n paslike aantekening te maak teen die bylae van voorwaardes in artikel 11(3)(b) bedoel, en geen aantekening daarvan word op die deeltitelbewyse van die eenhede gemaak nie: Met dien verstande dat waar 'n huurkontrak geregistreer is oor slegs 'n gedeelte van die grond wat deel uitmaak van die gemeenskaplike eiendom, 'n kaart van daardie gedeelte wat ingevolge die Opmetingswet, 1927 (Wet No. 9 van 1927), goedgekeur is, by die huurkontrak aangeheg moet word.”;
- (c) deur subartikel (4) deur die volgende subartikel te vervang:
- “(4) (a) Waar ooreenkomstig **[die bepalings van]** subartikel (1) beoog word om 'n gedeelte van gemeenskaplike eiendom waarop 'n

sought to alienate **[or to let]** a portion of the common property on which a section **[or part of a section]** is erected, the registrar shall not register the transfer **[or lease]** unless the registration of the section in question has been cancelled with the written consent of the owner.

(b) Where pursuant to subsection (1) it is sought to let land which forms part of the common property or a portion thereof on which a section or part of a section is erected, the registrar shall not register the lease, unless it is made subject to any right which the owner of the section or part of the section may have.

[(b)] (c) When the registration of a section is cancelled under paragraph (a), the quota of the section shall lapse and the quotas of the remaining sections shall be proportionately adjusted.

[(c)] (d) The registrar shall notify the Surveyor-General and the local authority whenever the registration of a section has been cancelled under paragraph (a), and upon receipt of such notification the Surveyor-General shall effect the necessary amendments to the original sectional plan, the deeds registry copy of the sectional plan and the schedule thereto specifying the quota of each section.”;

(d) by the insertion after subsection (4) of the following subsections:

“(4A) (a) Where part of a section is erected on a portion of the common property the unaffected part or parts of the section in the scheme shall be substituted in accordance with an amended participation quota schedule, which shall be referred to the Surveyor-General for approval.

(b) The Surveyor-General shall notify the registrar of a change or amendment of a sectional plan in terms of paragraph (a) which affects the description or extent of a section, and thereupon the registrar shall, simultaneously with the registration of the transfer of the part of the land included in the scheme, make the necessary endorsement against the title deeds in question: Provided that the registrar shall not register the transfer of the common property, unless the sectional title deed of the affected section is endorsed with the new extent as reflected in the amended participation quota schedule.

(c) The registrar shall notify the Surveyor-General and the local authority whenever an endorsement has been made in terms of paragraph (b), and on receipt of such notice the Surveyor-General shall make the necessary amendments on the original sectional plan, the deeds registry copy of the sectional plan and the schedule thereto specifying the quota of each section.

(4B) (a) Where in terms of subsection (1) it is sought to alienate a portion of land on which an exclusive use area or part thereof is registered, the registrar shall not register the transfer, unless the registration of the exclusive use area or part thereof has been cancelled with the written consent of the holder.

(b) The registrar shall notify the Surveyor-General and the local authority when the registration of an exclusive use area or part thereof has been cancelled in terms of paragraph (a), and on receipt of such a notice the Surveyor-General shall make the necessary amendments on the original sectional plan and on the deeds registry copy of the sectional plan.”; and

(e) by the substitution for subsection (5) of the following subsection:

“(5) When the whole of the land comprised in the common property shown on the sectional plan is transferred by the body corporate pursuant to this section, the sectional title deeds of the owners of **[the common property]** units and the title deeds of the holders of any registered real right in the units, and the title deeds of the holders of exclusive use areas shall be surrendered to the registrar for cancellation, and the title deed of any other registered real right in the land, excluding mineral rights, shall be surrendered to the registrar for endorsement and the registrar shall

deel [of 'n gedeelte van 'n deel] opgerig is, te vervreem [of te verhuur], registreer die registrateur nie die oordrag [of huurkontrak] nie, tensy die registrasie van die betrokke deel met die skriftelike toestemming van die eienaar gekanselleer is.

(b) Waar ooreenkomstig subartikel (1) beoog word om grond wat deel van gemeenskaplike eiendom uitmaak of 'n gedeelte daarvan waarop 'n deel of gedeelte van 'n deel opgerig is, te verhuur, registreer die registrateur nie die huurkontrak nie, tensy dit onderhewig gestel word aan enige reg wat die eienaar van die deel of gedeelte van die deel mag hê.

[(b)] (c) Wanneer die registrasie van 'n deel ingevolge paragraaf (a) gekanselleer is, verval die kwota van daardie deel en word die kwotas van die oorblywende dele eweredig aangepas.

[(c)] (d) Die registrateur moet die Landmeter-generaal en die plaaslike bestuur in kennis stel wanneer die registrasie van 'n deel ingevolge paragraaf (a) gekanselleer word, en by ontvangs van so 'n kennisgewing moet die Landmeter-generaal die nodige wysigings aanbring op die oorspronklike deelplan, die registrasiekantoor-kopie van die deelplan en die bylae daarby wat die kwota van elke deel omskryf.”;

(d) deur na subartikel (4) die volgende subartikels in te voeg:

“(4A) (a) Waar 'n gedeelte van 'n deel op 'n gedeelte van die gemeenskaplike eiendom opgerig is, moet die ongeaffekteerde gedeelte of gedeeltes van die deel in die skema vervang word in ooreenstemming met 'n gewysigde deelnemingskwotaskedule, wat na die Landmeter-generaal verwys moet word vir goedkeuring.

(b) Die Landmeter-generaal moet die registrateur in kennis stel van 'n verandering of wysiging van 'n deelplan ingevolge paragraaf (a) wat die beskrywing of grootte van 'n deel raak, en daarna maak die registrateur, gelyktydig met die registrasie van die oordrag van die gedeelte van die grond wat by die skema ingesluit is, die nodige aantekening op die betrokke transportaktes: Met dien verstande dat die registrateur nie oordrag van die gemeenskaplike eiendom registreer nie, tensy die deeltitelbewys van die geaffekteerde deel geëndosseer is met die nuwe grootte soos weerspieël in die gewysigde deelnemingskwotaskedule.

(c) Die registrateur moet die Landmeter-generaal en die plaaslike bestuur in kennis stel wanneer 'n aantekening ingevolge paragraaf (b) aangebring is, en by ontvangs van sodanige kennisgewing moet die Landmeter-generaal die nodige wysigings op die oorspronklike deelplan, die registrasiekantoor-kopie van die deelplan en die bylae daarby wat die kwota van elke deel omskryf, aanbring.

(4B) (a) Waar daar ingevolge subartikel (1) beoog word om 'n gedeelte van grond waarop 'n uitsluitlike gebruiksgebied of gedeelte daarvan geregistreer is, te vervreem, registreer die registrateur nie die oordrag nie, tensy die registrasie van die uitsluitlike gebruiksgebied of gedeelte daarvan met die skriftelike toestemming van die houer gekanselleer is.

(b) Die registrateur moet die Landmeter-generaal en die plaaslike bestuur in kennis stel wanneer die registrasie van 'n uitsluitlike gebruiksgebied of gedeelte daarvan ingevolge paragraaf (a) gekanselleer is, en by ontvangs van so 'n kennisgewing moet die Landmeter-generaal die nodige wysigings aanbring op die oorspronklike deelplan en op die registrasiekantoor-kopie van die deelplan.”; en

(e) deur subartikel (5) deur die volgende subartikel te vervang:

“(5) Wanneer die geheel van die grond wat op die deelplan as gemeenskaplike eiendom aangetoon word ooreenkomstig hierdie artikel deur die regspersoon oorgedra word, moet die deeltitelbewyse van die eienaars van [die gemeenskaplike eiendom] eenhede en die transportaktes van die houters van enige geregistreerde saaklike reg oor die eenhede, en die transportaktes van die houters van uitsluitlike gebruiksgebiede aan die registrateur besorg word vir kansellasië, en moet die transportakte van enige ander geregistreerde saaklike reg oor die grond, behalwe minerale regte, aan die registrateur besorg word vir endossering en moet die registrateur die deeltitelregister sluit en die

close the sectional title register and notify the Surveyor-General and the local authority that the sectional title register has been closed.”.

Amendment of section 19 of Act 95 of 1986

12. Section 19 of the principal Act is hereby amended by the substitution for subsection (5) of the following subsection:

“(5) The provisions of section 17(4)(b) and (c), (4A), (4B) and (5), shall apply [*mutatis mutandis*] with the necessary changes to the cancellation of a section in terms of subsection (4).”.

Repeal of section 20 of Act 95 of 1986

13. Section 20 of the principal Act is hereby repealed.

Amendment of section 21 of Act 95 of 1986

14. Section 21 of the principal Act is hereby amended—

(a) by the substitution for subsection (1) of the following subsection:

“(1) If an owner of a section proposes to subdivide his or her section or to consolidate two or more sections registered in his or her name, he or she shall with the consent of the trustees of the body corporate, which consent shall not unreasonably be withheld, cause the land surveyor or architect concerned to submit the draft sectional plan of subdivision or consolidation, as the case may be, to the Surveyor-General for approval.”; and

(b) by the substitution in subsection (2) for paragraph (a) of the following paragraph:

“(a) the documents referred to in section 7(2), suitably adjusted;”.

Amendment of section 22 of Act 95 of 1986, as amended by section 12 of Act 63 of 1991

15. Section 22 of the principal Act is hereby amended by the substitution in subsection (2) for paragraph (a) of the following paragraph:

“(a) two copies of the sectional plan of subdivision [together with a schedule, certified by a conveyancer, of any registrable conditions imposed by the local authority or Administrator when approving the subdivision];”.

Amendment of section 23 of Act 95 of 1986, as amended by section 13 of Act 63 of 1991

16. Section 23 of the principal Act is hereby amended by the substitution in subsection (2) for paragraph (a) of the following paragraph:

“(a) two copies of the sectional plan of consolidation [together with a schedule certified by a conveyancer of any registrable conditions imposed by the local authority or the Administrator when approving the consolidation];”.

Amendment of section 24 of Act 95 of 1986, as amended by section 14 of Act 63 of 1991 and section 5 of Act 7 of 1992

17. Section 24 of the principal Act is hereby amended—

(a) by the deletion of subsections (1) and (2);

(b) by the substitution for subsection (3) of the following subsection:

“(3) If an owner of a section proposes to extend the limits of his or her section, he or she shall with the approval of the body corporate, authorized by a special resolution of its members, cause the land surveyor or architect concerned to submit a draft sectional plan of the extension to the Surveyor-General for approval.”;

(c) by the substitution in subsection (4) for paragraph (a) of the following paragraph:

“(a) the documents referred to in section 7(2), suitably adjusted;”;

(d) by the substitution in subsection (6) for paragraph (d) of the following paragraph:

Landmeter-generaal en die plaaslike bestuur in kennis stel dat die deeltitelregister gesluit is.”.

Wysiging van artikel 19 van Wet 95 van 1986

12. Artikel 19 van die Hoofwet word hierby gewysig deur subartikel (5) deur die volgende subartikel te vervang:

“(5) Die bepalings van artikel 17(4)(b) en (c), (4A), (4B) en (5), is [*mutatis mutandis*] met die nodige veranderinge van toepassing op die kansellasië van ’n deel ingevolge subartikel (4).”.

Herroeping van artikel 20 van Wet 95 van 1986

13. Artikel 20 van die Hoofwet word hierby herroep.

Wysiging van artikel 21 van Wet 95 van 1986

14. Artikel 21 van die Hoofwet word hierby gewysig—

(a) deur subartikel (1) deur die volgende subartikel te vervang:

“(1) Indien ’n eienaar van ’n deel beoog om sy of haar deel te onderverdeel of om twee of meer dele wat in sy of haar naam geregistreer is, te konsolideer, laat hy of sy met die toestemming van die trustees van die regspersoon, welke toestemming nie op ’n onredelike wyse weerhou mag word nie, die betrokke landmeter of argitek die konsepdeelplan van onderverdeling of konsolidasie na gelang van die geval, aan die Landmeter-generaal voorlê vir goedkeuring.”; en

(b) deur in subartikel (2) paragraaf (a) deur die volgende paragraaf te vervang:

“(a) die dokumente in artikel 7(2) bedoel, paslik aangepas.”.

Wysiging van artikel 22 van Wet 95 van 1986, soos gewysig deur artikel 12 van Wet 63 van 1991

15. Artikel 22 van die Hoofwet word hierby gewysig deur in subartikel (2) paragraaf (a) deur die volgende paragraaf te vervang:

“(a) twee kopieë van die deelplan van onderverdeling [*tesame met ’n bylae, gesertifiseer deur ’n transportbesorger, van enige registreerbare voorwaardes opgelê deur die plaaslike bestuur of Administrateur by goedkeuring van die onderverdeling*];”.

Wysiging van artikel 23 van Wet 95 van 1986, soos gewysig deur artikel 13 van Wet 63 van 1991

16. Artikel 23 van die Hoofwet word hierby gewysig deur in subartikel (2) paragraaf (a) deur die volgende paragraaf te vervang:

“(a) twee kopieë van die deelplan van konsolidasie [*, tesame met ’n bylae gesertifiseer deur ’n transportbesorger van enige registreerbare voorwaardes opgelê deur ’n plaaslike bestuur of die Administrateur by goedkeuring van die konsolidasie*];”.

Wysiging van artikel 24 van Wet 95 van 1986, soos gewysig deur artikel 14 van Wet 63 van 1991 en artikel 5 van Wet 7 van 1992

17. Artikel 24 van die Hoofwet word hierby gewysig—

(a) deur subartikels (1) en (2) te skrap.

(b) deur subartikel (3) deur die volgende subartikel te vervang:

“(3) Indien ’n eienaar van ’n deel beoog om die grense van sy of haar deel uit te brei, moet hy of sy met die goedkeuring van die regspersoon, gemagtig deur ’n spesiale besluit van sy lede, die betrokke landmeter of argitek ’n konsepdeelplan van die uitbreiding aan die Landmeter-generaal laat voorlê vir goedkeuring.”;

(c) deur in subartikel (4) paragraaf (a) deur die volgende paragraaf te vervang:

“(a) die dokumente in artikel 7(2) bedoel, paslik aangepas;”;

(d) deur in subartikel (6) paragraaf (d) deur die volgende paragraaf te vervang:

“(d) any sectional mortgage bond to which the section may be subject, together with **[the consent of the mortgagee of each section in the scheme]** a certificate by a conveyancer stating that there is not a deviation of more than five per cent in the participation quota of a section or sections as a result of the extension, or if there is a deviation of more than five per cent, that the mortgagee of each section in the scheme has consented to the registration of the sectional plan of extension of a section; and”.

Amendment of section 25 of Act 95 of 1986, as amended by section 15 of Act 63 of 1991 and section 6 of Act 7 of 1992

18. Section 25 of the principal Act is hereby amended—

(a) by the substitution in subsection (4) for paragraph (b) of the following paragraph:

“(b) may be transferred by the registration of a notarial deed of cession in respect of the whole, a portion or a share in such right: Provided that in the case of a cession affecting only a portion of the land comprising the scheme only such portion shall be identified to the satisfaction of the Surveyor-General.”;

(b) by the substitution for subsection (6) of the following subsection:

“(6) If no reservation was made by a developer in terms of subsection (1), or if such a reservation was made and for any reason has lapsed, the right to extend a scheme including land contemplated in section 26, shall vest in the body corporate which shall be entitled, subject to **[the provisions of]** this section and after compliance **[mutatis mutandis]**, with the necessary changes, with the requirements of paragraphs (a), (b), (c), (d) and (g) of subsection (2), to obtain a certificate of real right in the prescribed form in respect thereof: Provided that the body corporate shall only exercise or alienate or transfer such right with the written consent of all the members of the body corporate as well as with the written consent of the mortgagee of each unit in the scheme: Provided further that a member or mortgagee shall not withhold such approval without good cause in law.”;

(c) by the insertion after subsection (6) of the following subsections:

“(6A) If no reservation has been made by a developer in terms of subsection (1) and the body corporate has not yet been established, the registrar may issue a certificate of real right of extension as contemplated in section 12(1)(e) on application by the developer accompanied by the sectional mortgage bond and the written consent of any bondholder and such of the documents contemplated in subsection (2) as are applicable.

(6B) Upon compliance with subsection (6A) this Act shall apply with the necessary changes to such real right as if it had originally formed part of the application for the opening of the sectional title register and such certificate of real right shall be issued subject to any sectional mortgage bond against the land.”;

(d) by the deletion of subsection (7); and

(e) by the deletion in subsection (10) of paragraph (b).

Amendment of section 26 of Act 95 of 1986, as amended by section 16 of Act 63 of 1991

19. Section 26 of the principal Act is hereby amended—

(a) by the substitution for subsection (1) of the following subsection:

“(1) A body corporate, authorized thereto in writing by all of its members, may purchase land to extend the common property **[for the purpose of providing amenities and facilities to its members]**.”;

(b) by the deletion of subsection (3); and

(c) by the substitution for subsection (4) of the following subsection:

“(4) The provisions of section 7(2)(a), (3) and (4) shall apply

- “(d) enige deelverband waaraan die deel onderworpe mag wees, tesame met **[die toestemming van die verbandhouer van elke eenheid in die skema]** ’n sertifikaat deur ’n transportbesorger wat konstateer dat daar nie ’n afwyking van meer as vyf persent in die deelnemingskwota van ’n deel of dele as gevolg van die uitbreiding is nie, of as daar ’n afwyking van meer as vyf persent is dat die verbandhouer van elke deel toegestem het, tot die registrasie van die deelplan van uitbreiding van ’n deel; en”.

Wysiging van artikel 25 van Wet 95 van 1986, soos gewysig deur artikel 15 van Wet 63 van 1991 en artikel 6 van Wet 7 van 1992

18. Artikel 25 van die Hoofwet word hierby gewysig—

- (a) deur in subartikel (4) paragraaf (b) deur die volgende paragraaf te vervang:
- “(b) kan oorgedra word deur die registrasie van ’n notariële akte van sessie ten opsigte van die geheel, ’n gedeelte of ’n aandeel in sodanige reg: Met dien verstande dat in die geval van ’n sessie wat slegs ’n gedeelte van die grond wat die skema uitmaak, raak, slegs daardie gedeelte tot bevrediging van die Landmeter-generaal geïdentifiseer word.”;
- (b) deur subartikel (6) deur die volgende subartikel te vervang:
- “(6) Indien geen voorbehoud ingevolge subartikel (1) deur ’n ontwikkelaar gemaak is nie, of indien so ’n voorbehoud gemaak was en om die een of ander rede verval het, berus die reg om ’n skema uit te brei met inbegrip van grond in artikel 26 beoog, by die regspersoon wat daarop geregtig is om, behoudens **[die bepalinge van]** hierdie artikel en na voldoening, **[mutatis mutandis]** met die nodige veranderings aan die vereistes gestel in paragrawe (a), (b), (c), (d) en (g) van subartikel (2), ’n sertifikaat van saaklike reg in die voorgeskrewe vorm ten opsigte daarvan te verkry: Met dien verstande dat die regspersoon sodanige reg slegs uitoefen of vervreem of oordra met die skriftelike toestemming van al die lede van die regspersoon asook met die skriftelike toestemming van die verbandhouer van elke eenheid in die skema: Met dien verstande voorts dat ’n lid of ’n verbandhouer sodanige toestemming nie sonder ’n regtens gegronde rede weerhou nie.”;
- (c) deur die volgende subartikels na subartikel (6) in te voeg:
- “(6A) Indien geen voorbehoud deur die ontwikkelaar ingevolge subartikel (1) gemaak is nie en die regspersoon nog nie ingestel is nie, kan die registrateur, op aansoek van die ontwikkelaar, vergesel van die betrokke deelverband en die skriftelike toestemming van enige verbandhouer en daardie dokumente in subartikel (2) bedoel wat van toepassing is, ’n sertifikaat van saaklike reg op uitbreiding soos beoog in artikel 12(1)(e) uitreik.
- (6B) By nakoming van subartikel (6A) word hierdie Wet met die nodige veranderings van toepassing op sodanige saaklike reg asof dit oorspronklik deel van die aansoek om die opening van die deeltitelregister uitgemaak het en sodanige sertifikaat van saaklike reg word onderhewig aan enige deelverband oor die grond uitgereik.”;
- (d) deur subartikel (7) te skrap; en
- (e) deur in subartikel (10) paragraaf (b) te skrap.

Wysiging van artikel 26 van Wet 95 van 1986, soos gewysig deur artikel 16 van Wet 63 van 1991

19. Artikel 26 van die Hoofwet word hierby gewysig—

- (a) deur subartikel (1) deur die volgende subartikel te vervang:
- “(1) ’n Regspersoon, skriftelik daartoe gemagtig deur al sy lede kan grond aankoop om die gemeenskaplike eiendom uit te brei **[vir die doel om geriewe en fasiliteite aan sy lede te voorsien]**.”;
- (b) deur subartikel (3) te skrap; en
- (c) deur subartikel (4) deur die volgende subartikel te vervang:
- “(4) Die bepalinge van artikel 7(2)[(a)], (3) en (4) is **[mutatis mutandis]** met die nodige veranderings van toepassing by die opstel en

[*mutatis mutandis*] with the necessary changes to the preparation and submission to the Surveyor-General of a draft plan of extension of the common property, and the approval of such plan by him or her.”.

Amendment of section 27 of Act 95 of 1986, as amended by section 17 of Act 63 of 1991

5

20. Section 27 of the principal Act is hereby amended by the insertion after subsection (1) of the following subsections:

“(1A) Notwithstanding section 27(1)(a), if no reservation was made by a developer in terms of subsection (1) and the body corporate has not yet been established, the registrar may issue a certificate of real right in respect of a right of exclusive use as contemplated in section 12(1)(f) on application by the developer accompanied by the sectional mortgage bond and the written consent of any bondholder.

10

(1B) Upon compliance with subsection (1A) this Act shall apply with the necessary changes to such real right as if it had originally formed part of the application for the opening of the sectional title register and such certificate of real right shall be issued subject to any sectional mortgage bond against the land.”.

15

Insertion of section 27A in Act 95 of 1986

21. The following section is hereby inserted in the principal Act after section 27:

“Rules regarding exclusive use areas

20

27A. A developer or a body corporate may make rules which confer rights of exclusive use and enjoyment of parts of the common property upon members of the body corporate: Provided that such rules shall—
 (a) not create rights contemplated in section 27(6);
 (b) include a layout plan to scale on which is clearly indicated—
 (i) the locality of the distinctively numbered exclusive use and enjoyment parts; and
 (ii) the purposes for which such parts may be used;
 (c) include a schedule indicating to which member each such part is allocated.”.

25

30

Amendment of section 34 of Act 95 of 1986, as amended by section 18 of Act 63 of 1991 and section 7 of Act 7 of 1992

22. Section 34 of the principal Act is hereby amended by the substitution for subsection (3) of the following subsection:

“(3) When a developer has in one transaction alienated the whole of his or her interest in the land and the building or buildings comprised in a scheme, or a share in the whole of such interest, to any other person, the registrar shall register the transaction by means of a deed of transfer in the case of units and by means of a bilateral notarial deed of cession in the case of rights reserved under sections 25 and 27.”.

35

40

Amendment of section 35 of Act 95 of 1986, as amended by section 19 of Act 63 of 1991 and section 8 of Act 7 of 1992

23. Section 35 of the principal Act is hereby amended by the substitution for subsection (5) of the following subsection:

“(5) (a) If the rules contemplated in subsection (2) are substituted, added to, amended or repealed, the body corporate shall lodge with the registrar a notification in the prescribed form of such substitution, addition, amendment or repeal [of the rules concerned and no such substitution, addition, amendment or repeal shall be of force and effect until noted by the registrar against the certificate referred to in section 11(3)(e)].

45

50

voorlegging van 'n konsepplan van uitbreiding van die gemeenskaplike eiendom aan die Landmeter-generaal, en die goedkeuring van sodanige plan deur hom of haar.”.

Wysiging van artikel 27 van Wet 95 van 1986, soos gewysig deur artikel 17 van Wet 63 van 1991

20. Artikel 27 van die Hoofwet word hierby gewysig deur na subartikel (1) die volgende subartikels in te voeg:

“(1A) Ondanks artikel 27(1)(a), kan die registrateur, indien geen voorbehoud deur 'n ontwikkelaar ingevolge subartikel (1) gemaak is nie en die regspersoon nog nie gestig is nie, op aansoek deur die ontwikkelaar, vergesel van die deelverband en die skriftelike toestemming van enige verbandhouer, 'n sertifikaat van saaklike reg ten opsigte van 'n reg van uitsluitlike gebruik soos beoog in artikel 12(1)(f), uitreik.

15 (1B) By nakoming van subartikel (1A) word hierdie Wet met die nodige veranderings van toepassing op sodanige saaklike reg asof dit oorspronklik deel uitgemaak het van die aansoek om die opening van die deeltitelregister en sodanige sertifikaat van saaklike reg word uitgereik onderhewig aan enige deelverband oor die grond.”.

Invoeging van artikel 27A in Wet 95 van 1986

20 21. Die volgende artikel word hierby in die Hoofwet na artikel 27 ingevoeg:

“Reëls ten opsigte van uitsluitlike gebruiksgebiede

25 **27A.** 'n Ontwikkelaar of regspersoon kan reëls maak wat uitsluitlike regte van gebruik en genot van gedeeltes van die gemeenskaplike eiendom aan lede van die regspersoon toeken: Met dien verstande dat sodanige reëls—

- (a) nie regte in subartikel 27(6) beoog, skep nie;
- (b) 'n sketsplan na skaal moet bevat waarop duidelik aangedui word—
 - (i) die ligging van die duidelik genommerde gedeeltes vir gebruik en genot; en
 - (ii) die doel waarvoor sodanige gedeeltes gebruik mag word;
- (c) 'n bylae moet bevat waarop aangedui word aan watter lid elke sodanige gedeelte toegeken is.”.

Wysiging van artikel 34 van Wet 95 van 1986, soos gewysig deur artikel 18 van Wet 63 van 1991 en artikel 7 van Wet 7 van 1992

35 22. Artikel 34 van die Hoofwet word hierby gewysig deur subartikel (3) deur die volgende subartikel te vervang:

40 “(3) Wanneer 'n ontwikkelaar in een transaksie die geheel van sy of haar belang in die grond en die gebou of geboue wat deur 'n skema behels word, of 'n aandeel in die geheel van so 'n belang, aan 'n ander persoon vervreem het, registreer die registrateur die transaksie deur middel van 'n transportakte in die geval van eenhede en by wyse van 'n bilaterale notariële akte van sessie in die geval van regte kragtens artikels 25 en 27 voorbehoud.”.

Wysiging van artikel 35 van Wet 95 van 1986, soos gewysig deur artikel 19 van Wet 63 van 1991 en artikel 8 van Wet 7 van 1992

45 23. Artikel 35 van die Hoofwet word hierby gewysig deur subartikel (5) deur die volgende subartikel te vervang:

50 “(5) (a) Indien die reëls beoog in subartikel (2), vervang, aangevul, gewysig of herroep word, dien die regspersoon 'n kennisgewing in die voorgeskrewe vorm van sodanige vervanging, aanvulling, wysiging of herroeping [van die betrokke reëls] by die registrateur in [en geen sodanige vervanging, aanvulling, wysiging of herroeping is van krag nie totdat die registrateur dit teen die in artikel 11(3)(e) bedoelde sertifikaat aangeteken het].

(b) The registrar shall not be involved in the enforcement or application of the rules contemplated in subsection (2) and is not required to examine or note any substitution, addition, amendment or repeal thereof against any certificate or other document.

(c) A substitution, addition, amendment or repeal contemplated in paragraph (a) shall come into operation on the date of filing of the notification referred to in that paragraph.”.

Amendment of section 38 of Act 95 of 1986

24. Section 38 of the principal Act is hereby amended by the substitution for paragraph (i) of the following paragraph:

“(i) to enter into an agreement with any owner or occupier of a section for the provision of amenities or services by [it] the body corporate to such section or to the owner or occupier thereof, including the right to let a portion of the common property to any such owner or occupier by means of a lease other than a lease contemplated in section 17(1); and”.

Repeal of section 52 of Act 95 of 1986

25. Section 52 of the principal Act is hereby repealed.

Amendment of section 54 of Act 95 of 1986, as amended by section 22 of Act 63 of 1991

26. Section 54 of the principal Act is hereby amended—

(a) by the substitution in subsection (2) for subparagraph (iv) of paragraph (c) of the following subparagraph:

“(iv) an officer in the employ of [a local authority in the Republic of South Africa nominated by the United Municipal Executive of South Africa] the Council of South African Banks;”;

(b) by the substitution in subsection (2) for subparagraph (vi) of paragraph (c) of the following subparagraph:

“(vi) an official of the Department of [Public Works and] Land Affairs.”; and

(c) by the substitution for subsection (5) of the following subsection:

“(5) When any nomination in terms of subsection (2)(c)(i), (ii), (iii) or (iv) becomes necessary, the body concerned shall at the request of the Director-General: [Public Works and] Land Affairs furnish the nomination required for appointment to the regulation board, within a period of 60 days from the date of such request, failing which the Minister may appoint, subject to the provisions of that subsection, any suitable person as a member in place of the person he or she would have appointed if the said body had not so failed to nominate a person.”.

Amendment of section 55 of Act 95 of 1986, as amended by section 23 of Act 63 of 1991, section 10 of Act 7 of 1992, section 3 of Act 15 of 1993 and section 17 of Act 170 of 1993

27. Section 55 of the principal Act is hereby amended by the deletion of paragraph (j).

Amendment of section 60 of Act 95 of 1986, as amended by section 25 of Act 63 of 1991 and section 4 of Act 15 of 1993

28. Section 60 of the principal Act is hereby amended—

(a) by the substitution for subsection (1) of the following subsection:

“(1) Notwithstanding the repeal of the Sectional Titles Act, 1971 (Act No. 66 of 1971), by section 59 of this Act—
(a) the registration of a sectional plan and the opening of a sectional title register in respect of a development scheme which had, prior to the date of coming into operation of this Act (in this section referred

(b) Die registrateur is nie gemoeid met die afdwinging of toepassing van die reëls beoog in subartikel (2) nie en hoef nie enige vervanging, aanvulling, wysiging of herroeping daarvan te ondersoek of teen enige sertifikaat of ander dokument aan te teken nie.

(c) 'n Vervanging, aanvulling, wysiging of herroeping beoog in paragraaf (a) tree in werking op die datum van liassering van die kennisgewing bedoel in daardie paragraaf.”.

Wysiging van artikel 38 van Wet 95 van 1986

24. Artikel 38 van die Hoofwet word hierby gewysig deur paragraaf (i) deur die volgende paragraaf te vervang:

“(i) om 'n ooreenkoms met 'n eienaar of okkupeerder van 'n deel aan te gaan vir die verskaffing van geriewe of dienste deur [hom] die regspersoon aan daardie deel of aan die eienaar of okkupeerder daarvan, insluitende die reg om 'n gedeelte van die gemeenskaplike eiendom aan enige sodanige eienaar of okkupeerder te verhuur deur middel van 'n huurkontrak anders as 'n huurkontrak in artikel 17(1) beoog; en”.

Herroeping van artikel 52 van Wet 95 van 1986

25. Artikel 52 van die Hoofwet word hierby herroep.

Wysiging van artikel 54 van Wet 95 van 1986, soos gewysig deur artikel 22 van Wet 63 van 1991

26. Artikel 54 van die Hoofwet word hierby gewysig—

(a) deur in subartikel (2) subparagraaf (iv) van paragraaf (c) deur die volgende subparagraaf te vervang:

“(iv) 'n beampte in diens van [’n plaaslike bestuur genomineer deur die Verenigde Munisipale Bestuur van Suid-Afrika] die Raad van Suid-Afrikaanse Banke;”;

(b) deur in subartikel (2) subparagraaf (vi) van paragraaf (c) deur die volgende subparagraaf te vervang:

“(vi) 'n beampte van die Departement van [Openbare Werke en Grondsake;”;

(c) deur subartikel (5) deur die volgende subartikel te vervang:

“(5) Wanneer 'n benoeming ingevolge subartikel (2)(c)(i), (ii), (iii) of (iv) nodig word, moet die betrokke liggaam op versoek van die Direkteur-generaal: [Openbare Werke en] Grondsake binne 'n tydperk van 60 dae vanaf die datum van daardie versoek die nominasie verstrek wat vereis word vir aanstelling in die regulasieraad, by gebreke waarvan die Minister, behoudens die bepalings van daardie subartikel, enige geskikte persoon kan aanstel om lid te wees in die plek van die persoon wat hy of sy sou aangestel het indien bedoelde liggaam nie aldus in gebreke gebly het om 'n persoon te benoem nie.”.

Wysiging van artikel 55 van Wet 95 van 1986, soos gewysig deur artikel 23 van Wet 63 van 1991, artikel 10 van Wet 7 van 1992, artikel 3 van Wet 15 van 1993 en artikel 17 van Wet 170 van 1993

27. Artikel 55 van die Hoofwet word hierby gewysig deur paragraaf (j) te skrap.

Wysiging van artikel 60 van Wet 95 van 1986, soos gewysig deur artikel 25 van Wet 63 van 1991 en artikel 4 van Wet 15 van 1993

28. Artikel 60 van die Hoofwet word hierby gewysig—

(a) deur subartikel (1) deur die volgende subartikel te vervang:

“(1) Ondanks die herroeping van die Wet op Deeltitels, 1971 (Wet No. 66 van 1971), deur artikel 59 van hierdie Wet, word—

(a) die registrasie van 'n deelplan en die opening van 'n deeltitel-register ten opsigte van 'n ontwikkelingskema wat reeds voor die datum van inwerkingtreding van hierdie Wet (in hierdie artikel die

to as the commencement date), already been approved by a local authority in terms of the Sectional Titles Act, 1971, shall be completed or exercised in terms of the Sectional Titles Act, 1971, as if it had not been repealed: Provided that such sectional plans and the opening of the sectional title register shall be registered in a deeds registry within 24 months after commencement of the Sectional Titles Amendment Act, 1997, or such extended period as may be prescribed by regulation, failing which the approval shall lapse.

- (b) (i) a certificate of real right contemplated in section 25 shall be issued on application by the developer in respect of a right of extension of a building acquired in terms of section 18 of the Sectional Titles Act, 1971, and upon compliance with section 25 of this Act, this Act shall be applicable as if the reservation had been made in terms of this Act: Provided that a certificate of real right in terms of section 18 of the Sectional Titles Act, 1971, shall only be issued if the right of extension still vests in the developer;
- (ii) the registrar shall not issue a certificate of real right as contemplated in subparagraph (i) unless a certificate is provided by a conveyancer stating that the consent of all owners of units in the scheme and of all the mortgagees to the proposed extension has been obtained, which consent shall not unreasonably be withheld;
- (iii) the developer shall obtain a certificate contemplated in subparagraph (i) within a period of 24 months after the commencement of the Sectional Titles Amendment Act, 1997, or such extended period as may be prescribed by regulation, failing which this right shall lapse.”; and

(b) by the substitution for subsection (3) of the following subsection:

“(3) Where an owner has, prior to the commencement of this Act, acquired in terms of an agreement or been granted in terms of rules made under the Sectional Titles Act, 1971, the right to the exclusive use of a part or parts of common property, the body corporate concerned shall, if so requested after the commencement date by the owner, [and if any mortgagee of the owner’s section consents in writing thereto,] transfer such right to the owner by the registration of a notarial deed entered into by the parties, in which the body corporate shall represent the owners of all relevant sections as transferor.”.

Substitution of the word “Administrator” in Act 95 of 1986

29. The principal Act is hereby amended by the substitution for the word “Administrator”, wherever it occurs except in section 46, of the word “Premier”.

Substitution of the expression “operative town planning scheme” in Act 95 of 1986

30. The principal Act is hereby amended by the substitution for the expression “operative town planning scheme”, wherever it occurs, of the expression “operative town planning scheme, statutory plan or conditions subject to which a development was approved in terms of any law.

Short title

31. This Act shall be called the Sectional Titles Amendment Act, 1997.

inwerkingtredingsdatum genoem) deur 'n plaaslike bestuur ingevolge die Wet op Deeltitels, 1971, goedgekeur is, word ingevolge die Wet op Deeltitels, 1971, afgehandel of uitgeoefen asof dit nie herroep is nie: Met dien verstande dat sodanige deelplanne en die opening van die deeltitelregister geregistreer word in 'n registrasiekantoor binne 24 maande na inwerkingtreding van die Wysigingswet op Deeltitels, 1997, of die verlengde tydperk by regulasie voorgeskryf, by gebreke waarvan die goedkeuring verval.

- (b) (i) 'n sertifikaat van saaklike reg beoog in artikel 25 word uitgereik op aansoek deur die ontwikkelaar ten opsigte van 'n reg van uitbreiding van 'n gebou verkry ingevolge artikel 18 van die Wet op Deeltitels, 1971, en by nakoming van artikel 25 van hierdie Wet is hierdie Wet van toepassing asof die voorbehoud ingevolge hierdie Wet gemaak is: Met dien verstande dat 'n sertifikaat van saaklike reg ingevolge artikel 18 van die Wet op Deeltitels, 1971, slegs uitgereik word indien die reg op uitbreiding steeds in die ontwikkelaar vestig;
- (ii) die registrateur reik nie 'n sertifikaat van saaklike reg uit soos beoog in subparagraaf (i) nie tensy 'n sertifikaat deur 'n transportbesorger voorsien word wat konstateer dat toestemming van alle eienaars van eenhede in die skema en van alle verbandhouders ten opsigte van die beoogde uitbreiding verkry is, welke toestemming nie onredelikerwys weerhou word nie;
- (iii) die ontwikkelaar verkry 'n sertifikaat beoog in subparagraaf (i) binne 'n tydperk van 24 maande na die inwerkingtreding van die Wysigingswet op Deeltitels, 1997, of die verlengde tydperk voorgeskryf by regulasie, by gebreke waarvan hierdie reg verval.”; en

(b) deur subartikel (3) deur die volgende artikel te vervang:

“(3) Waar 'n eienaar, voor die inwerkingtreding van hierdie Wet, ingevolge 'n ooreenkoms of ingevolge reëls uitgevaardig kragtens die Wet op Deeltitels, 1971, die reg tot uitsluitlike gebruik van 'n gedeelte of gedeeltes van gemeenskaplike eiendom verkry het of dit aan hom of haar verleen is, moet die betrokke regspersoon, indien daartoe versoek deur die eienaar na die inwerkingtredingsdatum, **[en indien enige verbandhouer van die eienaar se deel skriftelik daartoe toestem,]** sodanige reg aan die eienaar oordra deur die registrasie van 'n notariële akte aangegaan tussen die partye, waarin die regspersoon die eienaars van al die betrokke dele as transportgewer verteenwoordig.”.

40 Vervanging van die woord “Administrateur” in Wet 95 van 1986

29. Die Hoofwet word hierby gewysig deur die woord “Administrateur”, waar dit ook al voorkom, behalwe in artikel 46, deur die woord “Premier” te vervang.

Vervanging van die uitdrukking “geldende dorpsaanlegskema” in Wet 95 van 1986

45 30. Die Hoofwet word hierby gewysig deur die uitdrukking “geldende dorpsaanlegskema”, waar dit ook al voorkom, deur die uitdrukking “dorpsaanlegskema, statutêre plan of voorwaardes onderhewig waaraan 'n ontwikkeling ingevolge enige wet goedgekeur is” te vervang.

Kort titel

50 31. Hierdie Wet heet die Wysigingswet op Deeltitels, 1997.

5	inwerkingtredingsdatum genoem) dem 'n plaaslike bestuur nagevolg die Wet op Deerlijs 1971, goedgekeur is, word nagevolg die Wet op Deerlijs 1971, afgesaandel of uitgelees asof dit nie betrek is nie. Met dien verstande dat sodanige deeglikheid en die opsig van die deeglikheidsregister word in 'n registrasie-kantoor binne 24 maande na inwerkingtreding van die Wysigingswet op Deerlijs, 1997, of die verhandelde tydperk by regulasie voorgeskryf, by gebreke waarvan die goedkeuring vervat.
10	(b) (i) 'n sertifikaat van saaklike reg beoog in artikel 25 word uitgereik op aansoek deur die ontwikkelaar ten opsigte van 'n reg van uitbidding van 'n gebied verby nagevolg artikel 18 van die Wet op Deerlijs, 1971, en by nakoming van artikel 25 van hierdie Wet is hierdie Wet van toepassing asof die voorbeeld nagevolg hierdie Wet gemaak is. Met dien verstande dat 'n sertifikaat van saaklike reg nagevolg artikel 18 van die Wet op Deerlijs, 1971, slegs uitgelees word indien die reg op uitbidding steeds in die ontwikkelaar vestig.
20	(ii) die registrasie tek nie 'n sertifikaat van saaklike reg uit soos beoog in subparagraaf (i) nie tensy 'n sertifikaat deur 'n transportresorvier voorsien word wat konstateer dat toetsing van alle eienars van eenhede in die skema en van alle verhandelings ten opsigte van die beoogde uitbidding verby is, welke toetsing nie onredelike wys weethou word nie.
25	(iii) die ontwikkelaar verby 'n sertifikaat beoog in subparagraaf (i) binne 'n tydperk van 24 maande na die inwerkingtreding van die Wysigingswet op Deerlijs, 1997, of die verhandelde tydperk voorgeskryf by regulasie, by gebreke waarvan hierdie reg vervat is, en
30	(b) deur subartikel (3) deur die volgende artikel te vervang: "(3) Waar 'n eienaar, voor die inwerkingtreding van hierdie Wet nagevolg 'n ooreenkoms of nagevolg teëls uitgeleesde kragtens die Wet op Deerlijs, 1971, die reg tot onredelike gebruik van 'n gebied of gebied van gemeenskaplike eienendom verby het of dit kan doen, moet die betrokke resorvier, indien daartoe verhoed deur die eienaar na die inwerkingtredingsdatum, [en indien enige verbandhouer van die eienaar so deel skatbaar daartoe toetsing], sodanige reg aan die eienaar oordra deur die registrasie van 'n notariële akte aangegaan tussen die partye, waarin die resorvier die eienaar van al die betrokke dele as transportresorvier verteenwoordig."
40	Verang van die woord "Administrasie" in Wet 95 van 1986
45	39. Die Hooftwet word hierby gewysig deur die woord "Administrasie" waar dit ook al voorkom, behalwe in artikel 46, deur die woord "Prestasie" te vervang.
50	Verang van die uitdrukking "geldende dorpsalekskema" in Wet 95 van 1986 39. Die Hooftwet word hierby gewysig deur die uitdrukking "geldende dorpsalekskema", waar dit ook al voorkom, deur die uitdrukking "dorpsalekskema" te vervang.

Kort titel