



82/88

REPUBLIC OF SOUTH AFRICA

GOVERNMENT GAZETTE

STAATSKOERANT

VAN DIE REPUBLIEK VAN SUID-AFRIKA

Registered at the Post Office as a Newspaper

As 'n Nuusblad by die Poskantoor Geregistreer

PRICE + 1c GST 20c PRYS + 1c AVB
ABROAD 30c BUITELANDS
POST FREE · POSVRY

VOL. 179]

CAPE TOWN, 23 MAY 1980

[No. 7013

KAAPSTAD, 23 MEI 1980

DEPARTMENT OF THE PRIME MINISTER

DEPARTEMENT VAN DIE EERSTE MINISTER

No. 991. 23 May 1980.

No. 991. 23 Mei 1980.

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

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

No. 59 of 1980: Share Blocks Control Act, 1980.

No. 59 van 1980: Wet op die Beheer van Aandeleblokke, 1980.

Wet No. 59, 1980

WET OP DIE BEHEER VAN AANDELEBLOKKE, 1980

ALGEMENE VERDUIDELIKENDE NOTA:

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

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

WET

Om die bedryf van aandeleblokskemas te beheer; en om voorsiening te maak vir aangeleenthede wat daarmee in verband staan.

*(Afrikaanse teks deur die Staatspresident geteken.)
(Goedgekeur op 5 Mei 1980.)*

DAAR WORD BEPAAL deur die Staatspresident, die Senaat en die Volksraad van die Republiek van Suid-Afrika, soos volg:—

Woordomskrywing.

1. In hierdie Wet, tensy uit die samehang anders blyk, beteken—
 - (i) „aandeel”—
 - (a) 'n aandeel soos in artikel 1 (1) van die Maatskappywet met betrekking tot 'n maatskappy omskryf, en ook 'n skuldbrief van 'n maatskappy en 'n reg op of belang in so 'n aandeel of skuldbrief; 10
 - (b) ook 'n ander belang in 'n maatskappy;
 - (c) nie ook 'n reg op of belang in die bates van 'n maatskappy ontleen aan 'n huurkontrak ten opsigte van sodanige bates nie; (xviii)
 - (ii) „aandeleblokmaatskappy” 'n maatskappy waarvan die werksaamhede die bedryf van 'n aandeleblokskema behels of insluit; (xix) 15
 - (iii) „aandeleblokontwikkelaar” 'n persoon deur wie, ten behoeve van wie of vir wie se voordeel meer as 50 persent van die aandele van 'n aandeleblokmaatskappy gehou of beheer word en, waar twee of meer persone deur wie, ten behoeve van wie of vir wie se voordeel meer as 50 persent van die aandele van so 'n maatskappy gesamentlik gehou of beheer word, gesamentlik optree met betrekking tot of saam verbonde is aan die saak van die maatskappy, elkeen van sodanige persone; (xx) 25
 - (iv) „aandeleblokskema” 'n skema waarvolgens 'n aandeel op enige wyse 'n reg op of belang in die gebruik van vaste eiendom verleen; (xxi) 30
 - (v) „bank” 'n bankinstelling wat kragtens die Bankwet, 1965 (Wet No. 23 van 1965), geregistreer is; (i)
 - (vi) „bouvereniging” 'n permanente bouvereniging wat kragtens die Wet op Bouverenigings, 1965 (Wet No. 24 van 1965), geregistreer is; (ii) 35
 - (vii) „deeltitelregister” 'n deeltitelregister bedoel in artikel 8 (1) (b) van die Wet op Deeltitels; (xvi)
 - (viii) „eenheid” 'n eenheid soos in artikel 1 van die Wet op Deeltitels omskryf; (xxiii)
 - (ix) „eiendom” grond waarvan 'n aandeleblokmaatskappy die geregistreerde eienaar is en waarop 'n gebou of geboue opgerig is; (xiii) 40
 - (x) „eiendomsagent” 'n eiendomsagent soos in artikel 1 van die Wet op Eiendomsagente, 1976 (Wet No. 112 van 1976), omskryf; (vii) 45
 - (xi) „gebruiksooreenkoms” 'n ooreenkoms wat 'n reg op of belang in die gebruik van vaste eiendom verleen ten

SHARE BLOCKS CONTROL ACT, 1980

Act No. 59, 1980

GENERAL EXPLANATORY NOTE:

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

ACT

To control the operation of share block schemes; and to provide for matters connected therewith.

*(Afrikaans text signed by the State President.)
(Assented to 5 May 1980.)*

BE IT ENACTED by the State President, the Senate and the House of Assembly of the Republic of South Africa, as follows:—

- 1.** In this Act, unless the context otherwise indicates— Definitions.
- 5 (i) “bank” means a banking institution registered under the Banks Act, 1965 (Act No. 23 of 1965); (v)
- (ii) “building society” means a permanent building society registered under the Building Societies Act, 1965 (Act No. 24 of 1965); (vi)
- 10 (iii) “Companies Act” means the Companies Act, 1973 (Act No. 61 of 1973); (xvii)
- (iv) “contract” includes a contract subject to a suspensive or resolute condition; (xiv)
- 15 (v) “court” means a court of the provincial or local division of the Supreme Court of South Africa in whose area of jurisdiction any property in question is situated; (xiii)
- (vi) “development scheme” means a scheme contemplated in section 4 of the Sectional Titles Act; (xix)
- 20 (vii) “estate agent” means an estate agent as defined in section 1 of the Estate Agents Act, 1976 (Act No. 112 of 1976); (x)
- (viii) “immovable property”, in relation to a share block company, means land, and includes any building erected or to be erected; (xxi)
- 25 (ix) “loan obligation”, in relation to a share block company, means the total amount owing from time to time by the company, excluding any amount owing by the company in respect of—
- 30 (a) its share capital;
- (b) the aggregate of the amounts transferred in terms of the Companies Act to the reserves and provisions of the company;
- 35 (c) any debt to be discharged from moneys in the levy fund established in terms of section 13 by the company; (xvi)
- (x) “Minister” means the Minister of Commerce and Consumer Affairs; (xviii)
- 40 (xi) “practitioner” means a practitioner as defined in section 1 of the Attorneys Act, 1979 (Act No. 53 of 1979); (xx)
- (xii) “prescribed” means prescribed by or under this Act; (xxiii)
- 45 (xiii) “property” means any land of which a share block company is the registered owner and on which a building has or any buildings have been erected; (ix)

Wet No. 59, 1980

WET OP DIE BEHEER VAN AANDELEBLOKKE, 1980

- opsigte waarvan 'n aandeelblokskema bedryf word; (xxiv)
- (xii) „hierdie Wet” ook 'n regulasie daarkragtens uitgevaardig; (xxii)
- (xiii) „hof” 'n hof van die provinsiale of plaaslike afdeling 5 van die Hooggeregshof van Suid-Afrika in wie se regsgebied betrokke eiendom geleë is; (v)
- (xiv) „kontrak” ook 'n kontrak wat aan 'n opskortende of ontbindende voorwaarde onderworpe is; (iv)
- (xv) „koper” die persoon wat ingevolge 'n kontrak 'n reg 10 verkry het op oordrag van 'n aandeel aan hom; (xiv)
- (xvi) „leningsverpligting”, met betrekking tot 'n aandeelbloksmaatskappy, die totale bedrag van tyd tot tyd deur die maatskappy verskuldig, uitgesonderd 'n bedrag deur die maatskappy verskuldig ten opsigte van— 15
- (a) sy aandeelkapitaal;
- (b) die totaal van die bedrae volgens die Maatskappywet na die reserwes en voorsienings van die maatskappy oorgedra;
- (c) 'n skuld wat gedelg moet word uit geld in die heffingsfonds wat deur die maatskappy ingevolge artikel 13 ingestel is; (ix)
- (xvii) „Maatskappywet” die Maatskappywet, 1973 (Wet No. 61 van 1973); (iii)
- (xviii) „Minister” die Minister van Handel en Verbruikersake; 25 (x)
- (xix) „ontwikkelingskema” 'n skema bedoel in artikel 4 van die Wet op Deeltitels; (vi)
- (xx) „praktisyn” 'n praktisyn soos in artikel 1 van die Wet op Prokureurs, 1979 (Wet No. 53 van 1979), omskryf; 30 (xi)
- (xxi) „vaste eiendom”, met betrekking tot 'n aandeelbloksmaatskappy, grond, en ook 'n gebou wat opgerig is of opgerig gaan word; (viii)
- (xxii) „verkoper” die persoon wat ingevolge 'n kontrak 35 verplig is om 'n aandeel aan 'n koper oor te dra; (xvii)
- (xxiii) „voorgeskryf” by of kragtens hierdie Wet voorgeskryf; (xii)
- (xxiv) „Wet op Deeltitels” die Wet op Deeltitels, 1971 (Wet No. 66 van 1971); (xv) 40
- en beteken 'n ander woord of uitdrukking wat in die Maatskappywet omskryf word, dieselfde as in daardie Wet.

Vrystelling van
bepalings van
Wet en van
betaling van
gelde kragtens
Maatskappywet.

2. (1) Die Registrateur kan op aansoek, op die voorgeskrewe wyse, deur 'n maatskappy wat by die inwerkingtreding van hierdie Wet 'n aandeelblokskema bedryf, en om redes in die aansoek 45 aangevoer en wat die Registrateur as voldoende beskou, dié maatskappy vir die tydperk en op die voorwaardes wat die Registrateur goedgevind, van enige bepaling van hierdie Wet vrystel.

(2) Indien 'n maatskappy sy akte of statute wysig om aan 'n 50 bepaling van hierdie Wet te voldoen, is geen gelde ten opsigte van sodanige wysiging aan die Registrateur betaalbaar nie.

Toepassing van
sekere wette ten
opsigte van
aandeelbloks-
maatskappy.

3. (1) Ondanks andersluidende bepalings van die een of ander wet—

- (a) (i) is 'n lid van 'n aandeelbloksmaatskappy nie aan- 55 spreeklik vir die skulde van die maatskappy nie; en
- (ii) word 'n aandeelbloksmaatskappy nie gelikwedeer nie,
- bloot omrede die feit dat sy ledetal benede sewe of enige 60 ander getal gedaal het;
- (b) moet elke aandeel van 'n aandeelbloksmaatskappy stemreg op 'n vergadering van die maatskappy verleen;
- (c) kan 'n aandeelbloksmaatskappy in sy statute vir verpligte lenings deur sy lede aan die maatskappy voorsiening 65 maak.

(2) Die bepalings van die Maatskappywet is van toepassing op 'n aandeelbloksmaatskappy vir sover daardie bepalings nie strydig met die bepalings van hierdie Wet is nie.

Vermoede met
betrekking tot
bedryf van
aandeelblokskema
deur maatskappy.

4. By die toepassing van hierdie Wet word vermoed dat 'n maatskappy 'n aandeelblokskema bedryf indien 'n aandeel van die maatskappy 'n reg op of belang in die gebruik van vaste eiendom of 'n gedeelte van vaste eiendom verleen.

SHARE BLOCKS CONTROL ACT, 1980

Act No. 59, 1980

- (xiv) "purchaser" means the person who, in terms of a contract, acquired a right to the transfer of a share to him; (xv)
- 5 (xv) "Sectional Titles Act" means the Sectional Titles Act, 1971 (Act No. 66 of 1971); (xxiv)
- (xvi) "sectional title register" means a sectional title register contemplated in section 8 (1) (b) of the Sectional Titles Act; (vii)
- 10 (xvii) "seller" means the person who, in terms of a contract, is obliged to transfer a share to a purchaser; (xxii)
- (xviii) "share"—
- (a) means a share as defined in section 1 (1) of the Companies Act in relation to a company, and includes a debenture of a company and a right to or an interest in any such share or debenture;
- 15 (b) includes any other interest in a company;
- (c) does not include a right to or an interest in the assets of a company derived from a lease in respect of such assets; (i)
- 20 (xix) "share block company" means a company the activities of which comprise or include the operation of a share block scheme; (ii)
- (xx) "share block developer" means any person by whom, on whose behalf or for whose benefit more than 50 per cent of the shares of a share block company are held or controlled and, where two or more persons by whom, on whose behalf or for whose benefit more than 50 per cent of the shares of such a company are jointly held or controlled, act in concert in relation to or are jointly connected with the business of the company, each of such persons; (iii)
- 30 (xxi) "share block scheme" means any scheme in terms of which a share, in any manner whatsoever, confers a right to or an interest in the use of immovable property; (iv)
- 35 (xxii) "this Act" includes a regulation made thereunder; (xii)
- (xxiii) "unit" means a unit as defined in section 1 of the Sectional Titles Act; (viii)
- (xxiv) "use agreement" means any agreement conferring a right to or an interest in the use of any immovable property in respect of which a share block scheme is operated; (xi)
- 40 and any other word or expression defined in the Companies Act, has the same meaning as in that Act.

45 2. (1) The Registrar may on application, in the prescribed manner, by a company which at the commencement of this Act operates a share block scheme, exempt for reasons advanced in the application and considered by the Registrar to be adequate, such company from any provision of this Act for such period and on such conditions as the Registrar may deem fit. Exemption from provisions of Act and from payment of fees in terms of Companies Act.

(2) If a company alters its memorandum or articles to comply with any provision of this Act, no fees shall be payable to the Registrar in respect of such alteration.

55 3. (1) Notwithstanding anything to the contrary contained in any law— Application of certain laws in respect of share block company.

- (a) (i) a member of a share block company shall not be liable for the debts of the company; and
- (ii) a share block company shall not be wound up, merely by reason of the fact that the number of its members has fallen below seven or any other number;
- 60 (b) any share of a share block company must confer a right to vote at any meeting of the company;
- (c) any share block company may provide in its articles for compulsory loans by its members to the company.

65 (2) The provisions of the Companies Act shall apply to a share block company in so far as those provisions are not in conflict with the provisions of this Act.

4. For the purposes of this Act a company shall be presumed to operate a share block scheme if any share of the company confers a right to or an interest in the use of immovable property or any part of immovable property. Presumption as to operation of share block scheme by company.

Wet No. 59, 1980

WET OP DIE BEHEER VAN AANDELEBLOKKE, 1980

Beperking op
bedryf van
aandeleblokskema.

5. (1) Geen aandeleblokskema mag bedryf word nie ten opsigte van vaste eiendom waarop na die inwerkingtreding van hierdie Wet 'n gebou, volgens wet, in stryd met 'n goedgekeurde of voorgenome dorpaanlegkema opgerig is.

(2) Die bepalinge van subartikel (1) geld nie ten opsigte van 'n gebou ten opsigte waarvan, voor die datum waarop die aandeleblokskema in werking gestel word, by die Registrateur ingelewer is die voorgeskrewe vorm waarop 'n argitek soos omskryf in artikel 1 van die Wet op Argitekte, 1970 (Wet No. 35 van 1970), of 'n persoon wat as 'n landmeter geregistreer is kragtens artikel 10 van die Landmetersregistrasiewet, 1950 (Wet No. 14 van 1950), gesertifiseer het dat bouplanne ten opsigte daarvan goedgekeur is kragtens die wette op die oprigting van geboue op die betrokke vaste eiendom en dat die gebou ooreenkomstig daardie planne opgerig is.

Registrateur
verantwoordelik vir
uitvoering van Wet.

6. Die Registrateur is verantwoordelik vir die uitvoering van hierdie Wet.

Hoofdoelstelling
van aandeleblok-
maatskappy en
gebruiksooreen-
koms.

7. (1) Die hoofdoelstelling en -besigheid van 'n aandeleblokmaatskappy moet wees om 'n aandeleblokskema te bedryf ten opsigte van vaste eiendom wat deur hom besit of gehuur word.

(2) Die statute van 'n aandeleblokmaatskappy moet bepaal dat 'n lid geregtig is op die gebruik van 'n bepaalde gedeelte van die vaste eiendom ten opsigte waarvan die maatskappy die aandeleblokskema bedryf, op bedinge en voorwaardes wat vervat is in 'n gebruiksooreenkoms wat tussen die maatskappy en daardie lid aangegaan is.

(3) 'n Afskrif van elke ondertekende gebruiksooreenkoms en enige wysiging daarvan moet deur die maatskappy gehou word by die vaste eiendom ten opsigte waarvan hy die aandeleblokskema bedryf of by die plek waarvan die Registrateur ingevolge artikel 110 (4) van die Maatskappywet verwittig is.

(4) Die bepalinge van artikel 113 van die Maatskappywet betreffende insae in, afskrifte van en uittreksels uit die register bedoel in artikel 110 van daardie Wet, is *mutatis mutandis* van toepassing op 'n afskrif van 'n gebruiksooreenkoms wat kragtens subartikel (3) gehou word.

(5) 'n Voorbeeld van die gebruiksooreenkoms wat deur 'n maatskappy gebruik gaan word in verband met 'n aandeleblokskema wat deur hom bedryf gaan word, moet, voordat enige sodanige ooreenkoms aangegaan word, deur die maatskappy op die voorgeskrewe wyse by die Registrateur ingelewer word.

Vermoë en
bevoegdheid van
aandeleblok-
maatskappy.

8. (1) Ondanks andersluidende bepalinge van die een of ander wet—

- (a) word die vermoë van 'n aandeleblokmaatskappy bepaal deur sy hoofdoelstelling bedoel in artikel 7 (1) en is daarby inbegrepe doelstellingen wat daardie hoofdoelstelling aanvul;
- (b) het 'n aandeleblokmaatskappy slegs die bevoegdheid wat nodig is om hom in staat te stel om, behoudens die bepalinge van hierdie Wet, sy hoofdoelstelling en genoemde aanvullende doelstellingen te verwesenlik;
- (c) het 'n aandeleblokmaatskappy nie die bevoegdheid om, behalwe met goedkeuring by spesiale besluit van 'n algemene vergadering van die aandeleblokmaatskappy, vaste eiendom waarvan hy die eienaar is of van sy regte op vaste eiendom waarvan hy nie die eienaar is nie en ten opsigte waarvan hy 'n aandeleblokskema bedryf, te vervreem of seeder nie, na gelang van die geval;
- (d) is enige handeling van 'n aandeleblokmaatskappy wat sy vermoë of bevoegdheid oorskry, nietig: Met dien verstande dat—
 - (i) in die geval van so 'n nietige handeling, die persoon wat daardie handeling namens die maatskappy verrig of heet te verrig het, persoonlik aanspreeklik is teenoor 'n derde wat benadeel is weens die feit dat geen verpligting vir die maatskappy uit daardie handeling ontstaan het nie en wat met betrekking tot die verrigting van die handeling te goeder trou en redelik opgetree het; en

SHARE BLOCKS CONTROL ACT, 1980

Act No. 59, 1980

5. (1) No share block scheme shall be operated in respect of immovable property upon which, after the commencement of this Act, a building is, according to any law, erected in conflict with an approved or a proposed town planning scheme.

Restriction on operation of share block scheme.

5 (2) The provisions of subsection (1) shall not apply in respect of a building in respect of which, prior to the date upon which the share block scheme is put into operation, there has been lodged with the Registrar the prescribed form on which an architect as defined in section 1 of the Architects' Act, 1970 (Act No. 35 of 10 1970), or a person registered as a land surveyor under section 10 of the Land Surveyors' Registration Act, 1950 (Act No. 14 of 1950), has certified that building plans in respect thereof have been approved under the laws relating to the erection of buildings upon the immovable property in question, and that the building 15 has been erected in accordance with those plans.

6. The Registrar shall be responsible for the administration of this Act.

Registrar responsible for administration of Act.

7. (1) The main object and business of any share block company shall be to operate a share block scheme in respect of 20 immovable property owned or leased by it.

Main object of share block company and use agreement.

(2) The articles of a share block company shall provide that a member shall be entitled to the use of a specified part of the immovable property in respect of which the company operates the share block scheme, on the terms and conditions contained in a 25 use agreement entered into between the company and such member.

(3) A copy of every signed use agreement and any amendment thereof shall be kept by the company at the immovable property in respect of which it operates the share block scheme or at the place 30 of which the Registrar was notified in terms of section 110 (4) of the Companies Act.

(4) The provisions of section 113 of the Companies Act relating to inspection and copies of and extracts from the register referred to in section 110 of that Act, shall *mutatis mutandis* apply to any 35 copy of a use agreement kept under subsection (3).

(5) A copy of the use agreement to be used by a company in connection with any share block scheme to be operated by it, shall before any such agreement is entered into, be lodged by the company with the Registrar in the prescribed manner.

40 8. (1) Notwithstanding anything to the contrary contained in any law—

Capacity and powers of share block company.

(a) the capacity of a share block company shall be determined by its main object referred to in section 7 (1) and shall include objects ancillary to that main object;

45 (b) a share block company shall have only such powers as may be necessary to enable it to realize, subject to the provisions of this Act, its main object and the said ancillary objects;

50 (c) a share block company shall not have the power, save with the approval by special resolution of a general meeting of the share block company, to alienate or cede, as the case may be, any immovable property of which it is the owner or any of its rights to immovable property of which it is not the owner and in respect of 55 which it operates a share block scheme;

(d) any act of a share block company in excess of its capacity or powers shall be void: Provided that—

60 (i) in the case of any such void act, the person who performed or is purported to have performed that act on behalf of the company, shall be personally liable to any third party who was prejudiced by reason of the fact that no obligation resulted for the company from that act and who in relation to the performance of that act acted in good faith and reasonably; and 65

Wet No. 59, 1980

WET OP DIE BEHEER VAN AANDELEBLOKKE, 1980

- (ii) die bepalings van artikel 248 van die Maatskappywet *mutatis mutandis* van toepassing is ten opsigte van enige geregtelike stappe of eis wat ontstaan uit so 'n handeling teen die persoon wat daardie handeling namens die maatskappy verrig of heet te verrig het. 5

(2) Die bepalings van hierdie artikel word nie só uitgelê dat 'n aandeelblokskema maatskappy verbied word om 'n handeling te verrig of om uitgawes aan te gaan ten einde die opening van 'n deeltitelregister ingevolge artikel 5 van die Wet op Deeltitels te bewerkstellig met betrekking tot vaste eiendom ten opsigte waarvan hy 'n aandeelblokskema bedryf nie.

(3) 'n Aandeelblokskema maatskappy mag nie, behalwe ooreenkomstig die bepalings van Bylae 1—

- (a) om goedkeuring van 'n ontwikkelingskema aansoek 15 doen nie;
- (b) om die opening van 'n deeltitelregister met betrekking tot vaste eiendom ten opsigte waarvan hy 'n aandeelblokskema bedryf, aansoek doen nie;
- (c) 'n eenheid aan 'n lid van die aandeelblokskema maatskappy 20 transporteer nie.

Bepalings
betreffende naam
van aandeelblok-
maatskappy.

9. (1) Geen aandeelblokskema mag deur 'n maatskappy bedryf word nie, tensy die uitdrukking „aandeelblok” of „share block” ingesluit is by of deel uitmaak van die naam van dié maatskappy.

(2) Indien 'n maatskappy sy naam verander om aan die bepalings van subartikel (1) te voldoen, is geen gelde ten opsigte van dié naamsverandering aan die Registrateur betaalbaar nie. 25

(3) 'n Maatskappy wat 'n aandeelblokskema bedryf, mag nie besigheid dryf nie onder 'n ander naam, titel of beskrywing as die naam waaronder hy ingelyf of geregistreer is, wat 'n naam moet wees wat aan die voorskrifte van subartikel (1) voldoen: Met dien verstande dat hierdie subartikel nie só uitgelê word nie dat die bepalings daarvan geld ten opsigte van die naam van 'n gebou op vaste eiendom ten opsigte waarvan die maatskappy 'n aandeelblokskema bedryf. 35

Regte verbonde
aan aandeel van
aandeelblok-
maatskappy.

10. Enige aandeel van 'n maatskappy wat, na die inwerking-treding van hierdie Wet—

- (a) 'n aandeelblokskema in bedryf bring, moet dieselfde stemreg as elke ander aandeel van die maatskappy verleen; of 40
- (b) 'n aandeelblokskema bedryf, moet 'n reg op of belang in die gebruik van vaste eiendom verleen.

Aanbod van aandeel
vir verkoop.

11. (1) Ondanks andersluidende bepalings van die een of ander wet—

- (a) kan iemand aandeel van 'n aandeelblokskema maatskappy aan die publiek te koop aanbied indien, in plaas van nakoming van ander voorskrifte, dié aanbod vergesel gaan van 'n verklaring dat 'n voornemende koper van sodanige aandeel 'n kontrak bedoel in artikel 17 ten opsigte van die aandeel moet aangaan en dat 'n voorbeeld van die kontrak wat aangegaan moet word, gratis ter insae beskikbaar is by 'n adres in die verklaring aangedui; 45
- (b) is geen regsreël met betrekking tot 'n prospektus van 'n maatskappy van toepassing nie op 'n koerant- of ander advertensie waarby aandeel van 'n aandeelblokskema maatskappy aan die publiek te koop aangebied of die aandag op so 'n aanbod of 'n voorgenome aanbod van sodanige aandeel gevestig word, indien die verklaring beoog in paragraaf (a) in die advertensie vervat is. 50 60

Direkteure van
aandeelbloksmaat-
skappy.

12. (1) Ondanks andersluidende bepalings in die akte of statute van 'n maatskappy wat 'n aandeelblokskema bedryf of in enige ooreenkoms of reëling rakende of aangaande dié maatskappy of die aandeelblokskema wat deur hom bedryf word, het die lede van die maatskappy, uitgesonderd die aandeelblokskontrollant, indien hulle— 65

- (a) hoogstens tien in getal is, die reg om minstens een van die direkteure van die maatskappy aan te stel; en

SHARE BLOCKS CONTROL ACT, 1980

Act No. 59, 1980

- (ii) the provisions of section 248 of the Companies Act shall *mutatis mutandis* apply in respect of any judicial proceedings or claim arising out of any such act against the person who performed or purported to have performed that act on behalf of the company.

(2) The provisions of this section shall not be so construed that any share block company is prohibited from performing any act or incurring any expenditure to effect the opening in terms of section 105 of the Sectional Titles Act of a sectional title register in relation to any immovable property in respect of which it operates a share block scheme.

(3) A share block company shall not, save in accordance with the provisions of Schedule 1—

- (a) apply for the approval of a development scheme;
- (b) apply for the opening of a sectional title register in relation to any immovable property in respect of which it operates a share block scheme;
- (c) transfer any unit to a member of the share block company.

9. (1) No share block scheme shall be operated by any company, unless the expression "share block" or "aandeleblok" is included in or forms part of the name of that company. Provisions as to name of share block company.

(2) If any company changes its name to comply with the provisions of subsection (1), no fees shall be payable to the Registrar in respect of such change of name.

(3) A company which operates a share block scheme shall not carry on business under any name, title or description other than the name under which it is incorporated or registered, being a name which complies with the provisions of subsection (1): Provided that this subsection shall not be so construed that the provisions thereof apply in respect of the name of any building on immovable property in respect of which the company operates a share block scheme.

10. Any share of a company which after the commencement of this Act— Rights attaching to shares of share block company.

- (a) brings a share block scheme into operation, shall confer the same vote as every other share of the company; or
- (b) operates a share block scheme, shall confer a right to or an interest in the use of immovable property.

11. Notwithstanding anything to the contrary contained in any law— Offer of shares for sale.

- (a) any person may offer shares of a share block company for sale to the public if, in lieu of compliance with any other requirements, such offer is accompanied by a statement that any proposed purchaser of any such shares is required to enter into a contract referred to in section 17 in respect of such shares and that a copy of the contract required to be entered into is available for inspection free of charge at an address indicated in the statement; and
- (b) no rule of law relating to a prospectus of a company shall apply to a newspaper or other advertisement offering any shares of a share block company for sale to the public or calling attention to any such offer or any intended offer of such shares, if the statement contemplated in paragraph (a) is contained in the advertisement.

12. (1) Notwithstanding anything to the contrary contained in the memorandum or articles of a company operating a share block scheme or in any agreement or arrangement affecting or concerning such company or the share block scheme operated by it, the members of the company other than the share block developer shall, if they— Directors of share block company.

- (a) do not exceed ten in number, have the right to appoint at least one of the directors of the share block company; and

Wet No. 59, 1980

WET OP DIE BEHEER VAN AANDELEBLOKKE, 1980

(b) meer as tien in getal is, die reg om minstens twee van die direkteure van die maatskappy aan te stel.

(2) 'n Maatskappy mag nie versuim om stappe te doen om te verseker dat die direkteur of direkteure bedoel in subartikel (1), aangestel word nie, en ondanks andersluidende bepalings van die een of ander wet, het 'n aandeelblokontwikkelaar nie die reg om te stem oor 'n voorgestelde besluit om 'n direkteur aldus aangestel, kragtens die bepalings van artikel 220 van die Maatskappywet te ontslaan nie.

(3) 'n Bepaling van die akte of statute van 'n maatskappy of 10 van 'n ooreenkoms wat iemand te eniger tyd voor of na die inwerkingtreding van hierdie Wet aangegaan het en wat so iemand die reg gee of heet die reg te gee om die meerderheid van die direkteure van 'n aandeelblokmaatskappy aan te stel, is van nul en gener waarde, tensy so iemand of sy verteenwoordiger 15 inderdaad die nakoming waarborg van 'n verpligting van die maatskappy vermeld in die akte of statute of die ooreenkoms en op die voorgeskrewe wyse bekragtig deur die Registrateur.

(4) Indien een of meer direkteure ingevolge die bepalings van subartikel (1) aangestel is, moet die getal direkteure wat nodig is vir 'n kworum by 'n vergadering van die direkteure van die maatskappy, daardie direkteur of minstens een van daardie direkteure, na gelang van die geval, insluit: Met dien verstande dat indien daardie direkteur of direkteure (as daar is) nie binne 'n halfuur na die tyd vir so 'n vergadering aangewys, aanwesig is 25 nie, die vergadering verdaag tot 'n dag minstens vyf dae en hoogstens veertien dae na die datum van die vergadering, na gelang besluit word, en indien by so 'n verdaagde vergadering bedoelde direkteur of direkteure nie aanwesig is nie binne 'n halfuur na die tyd vir die vergadering aangewys, die aanwesige 30 direkteure 'n kworum uitmaak.

Instelling van heffingsfonds deur aandeelblokmaatskappy.

13. (1) 'n Aandeelblokmaatskappy moet ten opsigte van die aandeelblokskema wat hy bedryf, 'n heffingsfonds instel en in stand hou wat, na die oordeel van sy direkteure, voldoende is vir die herstel, instandhouding, beheer, bestuur en administrasie van 35 die maatskappy en van die vaste eiendom ten opsigte waarvan hy die aandeelblokskema bedryf, vir die betaling van regte en belastingen en ander vorderings van plaaslike besture op dié vaste eiendom, vorderings vir die verskaffing van elektriese krag, gas, water, brandstof en reinigings- en ander dienste aan dié vaste eiendom, en 40 enige dienste wat deur die maatskappy vereis word, vir die dekking van enige verlies deur die maatskappy gely, vir die betaling van versekeringspremies en van alle uitgawes wat aangegaan is of aangegaan gaan word ten einde die opening kragtens artikel 5 van die Wet op Deeltitels te bewerkstellig van 'n deeltitelregister met 45 betrekking tot dié vaste eiendom, en vir die vervulling van enige ander verpligting van die maatskappy.

(2) Behoudens andersluidende bepalings in die akte of statute van 'n aandeelblokmaatskappy of in 'n ooreenkoms of reëling tussen die maatskappy en sy lede, moet elke lid van die 50 maatskappy maandeliks tot die heffingsfonds bydra na verhouding van sy getal aandeel tot die totale getal uitgereikte aandeel van die maatskappy of, indien die maatskappy nie 'n aandeelkapitaal het nie, moet al sy lede in gelyke mate aldus bydra.

(3) Al die bydraes ingevolge subartikel (2) ontvang, moet 55 onverwyld—

(a) gestort word in 'n afsonderlike rekening wat die maatskappy by 'n bank of bouvereniging moet open en hou; of

(b) toevertrou word aan 'n praktisyn of 'n eiendomsagent, 60 in sy hoedanigheid as sodanig.

(4) Die geld in die heffingsfonds moet aangewend word om die uitgawes bedoel in subartikel (1) te bestry.

(5) Die direkteure van 'n aandeelblokmaatskappy moet sorg dra dat in een van die amptelike tale sodanige rekeningkundige 65 aantekeninge gehou word as wat nodig is om die stand van sake ten opsigte van die geld wat ontvang en uitgegee word deur of namens die maatskappy ten opsigte van die aandeelblokskema wat deur die maatskappy bedryf word, redelik weer te gee en te verduidelik.

SHARE BLOCKS CONTROL ACT, 1980

Act No. 59, 1980

- (b) exceed ten in number, have the right to appoint at least two of the directors of the share block company.
- (2) A company shall not fail to take steps to ensure the appointment of the director or directors referred to in subsection 5 (1), and, notwithstanding anything to the contrary contained in any law, a share block developer shall not be entitled to vote on a proposed resolution to remove, under the provisions of section 220 of the Companies Act, any director so appointed.
- (3) A provision of the memorandum or articles of a company or 10 of an agreement entered into by any person at any time before or after the commencement of this Act entitling or purporting to entitle that person to appoint a majority of the directors of a share block company shall be of no force or effect, unless that person or his representative in fact guarantees compliance with any 15 obligation of the company specified in the memorandum or articles or the agreement and confirmed by the Registrar in the prescribed manner.
- (4) If any director has or any directors have been appointed in terms of the provisions of subsection (1), the number of directors 20 required for a quorum at any meeting of the directors of the company, shall include that director or at least one of those directors, as the case may be: Provided that if such director or directors (if any) is or are not present within half an hour after the time appointed for such a meeting, the meeting shall stand 25 adjourned to a day not earlier than five days and not later than fourteen days after the date of the meeting, according as may be decided, and if at such adjourned meeting such director or directors is or are not present within half an hour after the time appointed for the meeting, the directors present shall be a quorum.
- 30 13. (1) A share block company shall in respect of the share block scheme it operates establish and maintain a levy fund sufficient, in the opinion of its directors, for the repair, upkeep, control, management and administration of the company and of the immovable property in respect of which it operates the share 35 block scheme, for the payment of rates and taxes and other local authority charges on the said immovable property, any charges for the supply of electric current, gas, water, fuel and sanitary and any other services to the said immovable property, and services required by the company, for the covering of any losses suffered 40 by the company, for the payment of any premiums of insurance and of all expenses incurred or to be incurred to effect the opening under section 5 of the Sectional Titles Act of a sectional title register in relation to the said immovable property, and for the discharge of any other obligation of the company.
- 45 (2) Save as otherwise provided in the memorandum or articles of a share block company or in any agreement or arrangement between the company and its members, every member of the company shall contribute monthly to the levy fund in the proportion of the number of his shares to the total number of 50 issued shares of the company or, if the company does not have a share capital, all its members shall so contribute equally.
- (3) All contributions received in terms of subsection (2) shall forthwith—
- 55 (a) be deposited in a separate account which the company shall open and keep with a bank or building society; or
- (b) be entrusted to a practitioner or to an estate agent, in his capacity as such.
- (4) The moneys in the levy fund shall be utilized to defray the expenses referred to in subsection (1).
- 60 (5) The directors of the share block company shall ensure that such accounting records as are necessary fairly to reflect and explain the state of affairs in respect of the moneys received and expended by or on behalf of the company in respect of the share block scheme operated by the company, are kept in one of the 65 official languages.
- Establishment of levy fund by share block company.

Wet No. 59, 1980

WET OP DIE BEHEER VAN AANDELEBLOKKE, 1980

Leningsverpligting
van aandeelblok-
maatskappy.

14. (1) 'n Aandeelblokmaatskappy mag nie sy leningsverpligting verhoog of enige van sy bates beswaar nie, tensy die verhoging of beswaring goedgekeur is deur 'n besluit van minstens 75 persent, in getal, van die lede van die maatskappy, uitgesonderd van dié lede die aandeelblokontwikkelaar, wat die reg het om by die betrokke vergadering te stem en wat gesamentlik minstens 75 persent van die totale getal stemme van al daardie lede hou, maar uitgesonderd van daardie getal stemme die stemme wat deur die aandeelblokontwikkelaar gehou word.

(2) Die leningsverpligting van 'n aandeelblokmaatskappy wat op die datum van inwerkingtreding van hierdie Wet bestaan of na daardie datum ontstaan, moet toegedeel word aan alle lede van die maatskappy, ooreenkomstig die bepalinge van die akte of statute van die maatskappy of enige ooreenkoms of reëling met betrekking tot die leningsverpligting tussen die maatskappy en sy lede of, by ontstentenis daarvan, na verhouding van elke lid se aandeel tot die totale getal uitgereikte aandele van die maatskappy of, indien die maatskappy nie 'n aandeelkapitaal het nie, gelykop tussen al die lede van die maatskappy.

(3) 'n Lid van 'n aandeelblokmaatskappy is ten opsigte van die maatskappy se leningsverpligting teenoor die maatskappy aanspreeklik vir 'n bedrag gelyk aan dié deel van die leningsverpligting, as daar is, waarvoor hy by die inwerkingtreding van hierdie Wet ten opsigte van daardie leningsverpligting aanspreeklik is en dié deel daarvan wat, na dié inwerkingtreding, ingevolge subartikel (2) aan hom toegedeel mag word.

(4) Behoudens die bepalinge van artikel 15, mag geen geld wat aan 'n aandeelblokmaatskappy ter vermindering of vereffening van 'n bedrag bedoel in subartikel (3) betaal is, aangewend word nie—

- (a) indien die leningsverpligting voor die inwerkingtreding van hierdie Wet aangegaan is, anders as ooreenkomstig die akte of statute van die maatskappy of 'n ooreenkoms of reëling met betrekking tot die terugbetaling van daardie bedrag tussen die maatskappy en sy lede; of
- (b) indien die leningsverpligting na die inwerkingtreding van hierdie Wet aangegaan is, of indien die terugbetaling van daardie bedrag nie deur die akte of statute van die maatskappy of enige ooreenkoms of reëling bedoel in paragraaf (a) beheer word nie, anders as ooreenkomstig 'n besluit geneem soos in subartikel (1) beoog.

(5) Die bepalinge van die Maatskappywet met betrekking tot kennisgewing en registrasie van 'n spesiale besluit is *mutatis mutandis* van toepassing ten opsigte van 'n besluit bedoel in subartikel (1) asof so 'n besluit 'n spesiale besluit is.

(6) Die bepalinge van subartikel (1) geld nie ten opsigte van—

- (a) 'n verhoging of beswaring bedoel in daardie subartikel nie, indien op die tydstip waarop die aandele van die maatskappy vir inskrywing of te koop aangebied is, dit aan al die lede van die maatskappy en persone aan wie die aandele aangebied is, bekend gemaak is dat die maatskappy beoog om sy leningsverpligting te verhoog of sy bates te beswaar op vermelde bedinge en voorwaardes en die maatskappy ooreenkomstig sodanige bekendmaking opgetree het;
- (b) 'n beswaring bedoel in daardie subartikel nie, indien die beswaring 'n bestaande verpligting, behels in die maatskappy se leningsverpligting, verseker.

(7) Die bepalinge van subartikel (1) word nie so uitgelê dat dit die vervanging van 'n verpligting, of deel van 'n verpligting, inbegrepe by die leningsverpligting deur 'n ander belet nie.

Trustrekening van
en belegging van
trustgeld deur
aandeelblok-
maatskappy.

15. (1) Alle geld wat ten opsigte van die bedrag bedoel in artikel 14 (3) betaal word, moet onverwyld—

- (a) gestort word in 'n afsonderlike trustrekening wat die aandeelblokmaatskappy by 'n bank of bouvereniging moet open en hou; of
- (b) toevertrou word aan 'n praktisyn of 'n eiendomsagent, in sy hoedanigheid as sodanig.

(2) Indien enige geld bedoel in subartikel (1) nie onmiddellik vir die een of ander doel nodig is nie, moet daardie geld, ondanks die bepalinge van daardie subartikel, belê word in 'n afsonderlike

SHARE BLOCKS CONTROL ACT, 1980

Act No. 59, 1980

14. (1) A share block company shall not increase its loan obligation or encumber any of its assets unless the increase or encumbrance has been approved by a resolution of at least 75 per cent in number of the members of the company, excluding from such members the share block developer, having the right to vote at the relevant meeting and holding in the aggregate at least 75 per cent of the total number of votes of all those members, but excluding from such number of votes the votes held by the share block developer. Loan obligation of share block company.
- 10 (2) The loan obligation of a share block company existing on the date of commencement of this Act or arising after that date shall be allocated to all members of the company, in accordance with the provisions of the memorandum or articles of the company or any agreement or arrangement relating to the loan obligation between the company and its members or, in the absence thereof, in the proportion of each member's share to the total number of issued shares of the company or, if the company does not have a share capital, equally between all members of the company.
- 15 (3) Any member of a share block company shall be liable to the company in respect of its loan obligation for an amount equal to that portion of the loan obligation, if any, for which he is, at the commencement of this Act, liable in respect of that loan obligation and such portion thereof as may, after that commencement, be allocated to him in terms of subsection (2).
- 20 (4) Subject to the provisions of section 15, no moneys paid to a share block company in reduction or in settlement of an amount referred to in subsection (3) shall be applied—
- 25 (a) if the loan obligation was incurred before the commencement of this Act, otherwise than in accordance with the memorandum or articles of the company or any agreement or arrangement relating to the repayment of that amount between the company and its members; or
- 30 (b) if the loan obligation was incurred after the commencement of this Act or if the repayment of that amount is not governed by the memorandum or articles of the company or any agreement or arrangement referred to in paragraph (a), otherwise than in accordance with a resolution passed as contemplated in subsection (1).
- 35 (5) The provisions of the Companies Act relating to notice and registration of a special resolution shall *mutatis mutandis* apply in respect of a resolution referred to in subsection (1), as if such resolution were a special resolution.
- 40 (6) The provisions of subsection (1) shall not apply in respect of—
- 45 (a) an increase or encumbrance contemplated in that subsection if at the time when the shares of the company were offered for subscription or sale, it was disclosed to all the members of the company and to the persons to whom those shares were offered that the company contemplated increasing its loan obligation or encumbering its assets on stated terms and conditions and the company has acted in accordance with such disclosure;
- 50 (b) an encumbrance contemplated in that subsection if such encumbrance secures an existing liability comprised in the company's loan obligation.
- 55 (7) The provisions of subsection (1) shall not be so construed that the replacement of an obligation, or part of an obligation, included in the loan obligation by another is prohibited.

15. (1) All moneys paid in respect of the amount referred to in section 14 (3) shall forthwith— Trust account of and investment of trust moneys by share block company.
- 60 (a) be deposited in a separate trust account which the share block company shall open and keep with a bank or building society; or
- 65 (b) be entrusted to a practitioner or to an estate agent, in his capacity as such.

(2) If any moneys referred to in subsection (1) are not immediately required for any purpose, those moneys shall, notwithstanding the provisions of that subsection, be invested in a

spaar- of ander rentegewende rekening wat deur of namens die maatskappy geopen word by 'n bank of bouvereniging of ander instelling of soort instelling wat deur die Minister met instemming van die Minister van Finansies by regulasie aangewys word.

(3) 'n Trust-, spaar- of ander rentegewende rekening bedoel in subartikel (1) of (2) moet 'n verwysing na hierdie artikel bevat.

(4) Die bedrag wat ingevolge subartikel (1) aan 'n praktisyn of eiendomsagent toevertrou is of wat in krediet staan van die trust-rekening bedoel in daardie subartikel of van 'n spaar- of ander rentegewende rekening bedoel in subartikel (2), van 'n aandeel-
bloommaatskappy—

(a) moet, behoudens die bepalings van artikel 14 (4), deur die maatskappy van tyd tot tyd, soos en wanneer nodig, vir die uitsluitlike doel van aflossing van sy leningverpligting aangewend word;

(b) mag nie kragtens 'n lasbrief in eksekusie beslag op gelê word nie;

(c) moet, indien die maatskappy gelikwider word, betaal word aan die lede van die maatskappy ooreenkomstig die bepalings van die akte of statute van die maatskappy of enige ooreenkoms of reëling met betrekking tot die leningsverpligting tussen die maatskappy en sy lede of, by ontstentenis daarvan, na verhouding van elke lid se aandeel tot die totale uitgereikte aandeel van die maatskappy of, indien die maatskappy nie 'n aandeel-
kapitaal het nie, in gelyke bedrae.

(5) Sonder om afbreuk te doen aan die bepalings van Hoofstuk XI van die Maatskappywet, moet 'n aandeelbloommaatskappy—

(a) in een van die amptelike tale by sy geregistreerde kantoor die aparte rekeningkundige aantekeninge en finansiële state hou wat nodig is om rekenskap te gee van, en die stand van sake redelik weer te gee en te verduidelik ten opsigte van, alle geld—

(i) ten opsigte van die bedrag bedoel in artikel 14 (3) betaal;

(ii) aan 'n praktisyn of eiendomsagent toevertrou of deur die maatskappy in sy trustrekening bedoel in subartikel (1) gestort of in 'n spaar- of ander rentegewende rekening bedoel in subartikel (2) belê;

(b) sy boeke en aantekeninge wat op 'n betaling of rekening bedoel in paragraaf (a) betrekking het, by tussenpose van hoogstens ses maande afsluit en daardie boeke en aantekeninge en die finansiële state ten opsigte daarvan minstens een keer per jaar laat ouditeer deur die ouditeur wat kragtens Hoofstuk X van die Maatskappywet aangestel is.

(6) 'n Ouditeur wat 'n audit beoog in subartikel (5) (b) uitgevoer het, moet binne ses maande vanaf die einde van die betrokke boekjaar van die maatskappy 'n verslag in die voorgeskrewe vorm ten opsigte van sy bevindings aan die Registrateur en 'n afskrif daarvan aan die maatskappy versend.

(7) Ondanks die bepalings van subartikel (6), kan die Registrateur te eniger tyd 'n aandeelbloommaatskappy by skriftelike kennisgewing gelas om binne 'n tydperk in die kennisgewing vermeld, wat minstens dertig dae moet wees, aan hom 'n geouditeerde staat voor te lê wat die stand van sy trustrekening bedoel in subartikel (1) of van enige spaar- of ander rentegewende rekening bedoel in subartikel (2) volledig uiteensit.

(8) Die Registrateur kan, op skriftelike aansoek deur 'n belanghebbende party, 'n aandeelbloommaatskappy verbied om op enige wyse op sy trustrekening bedoel in subartikel (1) of op 'n spaar- of ander rentegewende rekening bedoel in subartikel (2) te werk, en kan iemand aanstel om sodanige trust-, spaar- of ander rentegewende rekening te beheer en te administreer, met sodanige regte, pligte en bevoegdhede as wat die Registrateur goedvind.

(9) 'n Bank, bouvereniging of instelling bedoel in subartikel (2) waarby 'n aandeelbloommaatskappy 'n trust-, spaar- of ander rentegewende rekening hou, word nie bloot weens die naam of beskrywing waaronder dié rekening bekend staan, geag te weet dat daardie aandeelbloommaatskappy nie op alle gelde wat in

SHARE BLOCKS CONTROL ACT, 1980

Act No. 59, 1980

separate savings or other interest-bearing account opened by or on behalf of the company with any bank or building society or any other institution or kind of institution designated by the Minister by regulation with the concurrence of the Minister of Finance.

5 (3) Any trust, savings or other interest-bearing account referred to in subsection (1) or (2) shall contain a reference to this section.

(4) The amount entrusted to a practitioner or an estate agent in terms of subsection (1) or standing to the credit of the trust account referred to in that subsection or of any savings or other
10 interest-bearing account referred to in subsection (2), of any share block company—

(a) shall, subject to the provisions of section 14 (4), be applied by the company from time to time as and when required, for the sole purpose of the redemption of its
15 loan obligation;

(b) may not be attached by virtue of any writ of execution;

(c) shall, if the company is wound up, be paid to the members of the company in accordance with the provisions of the memorandum or articles of the
20 company or any agreement or arrangement relating to the loan obligation between the company and its members or, in the absence thereof, in the proportion of the share of each member to all the issued shares of the company or, if the company does not have any share
25 capital, in equal amounts.

(5) Without derogating from the provisions of Chapter XI of the Companies Act any share block company shall—

(a) keep in one of the official languages at its registered office such separate accounting records and financial statements as are necessary to account for, and fairly to reflect and explain the state of affairs in respect of, all
30 moneys—

(i) paid in respect of the amount referred to in section 14 (3);

(ii) entrusted to a practitioner or an estate agent or deposited by the company in its trust account referred to in subsection (1) or invested in any savings or other interest-bearing account referred to in subsection (2);
35

(b) balance its books and records relating to any payment or any account referred to in paragraph (a) at intervals of not more than six months and cause such books and records and the financial statements in respect thereof to be audited at least once annually by the auditor appointed under Chapter X of the Companies Act.
40
45

(6) Any auditor who has carried out an audit contemplated in subsection (5) (b), shall within six months from the end of the relevant financial year of the company transmit a report, in the prescribed form, in respect of his findings to the Registrar and a
50 copy thereof to the company.

(7) Notwithstanding the provisions of subsection (6), the Registrar may at any time order any share block company by notice in writing to submit to him within a period stated in such notice, which shall not be less than thirty days, an audited
55 statement fully setting out the state of affairs of its trust account referred to in subsection (1) or of any savings or other interest-bearing account referred to in subsection (2).

(8) The Registrar may, upon application in writing by any interested party, prohibit any share block company from operating
60 in any way on its trust account referred to in subsection (1) or any savings or other interest-bearing account referred to in subsection (2) and may appoint any person to control and administer such trust, savings or other interest-bearing account, with such rights, duties and powers as the Registrar may deem fit.

(9) Any bank, building society or institution referred to in subsection (2) at which a share block company keeps a trust or savings or other interest-bearing account shall not by reason only of the name or style by which such account is known, be deemed

Wet No. 59, 1980

WET OP DIE BEHEER VAN AANDELEBLOKKE, 1980

daardie rekening gestort of waarmee dit gekrediteer is, geregtig is nie.

(10) Die bepalings van subartikel (9) onthef nie 'n bank, bouvereniging of instelling bedoel in subartikel (2) van enige aanspreeklikheid of verpligting waaraan hy, was dit nie vir die bepalings van hierdie Wet, onderworpe sou wees nie.

(11) Ondanks die bepalings van subartikel (9), het of verkry 'n bank, bouvereniging, of instelling bedoel in subartikel (2) waarby 'n aandeelblokmaatskappy 'n trust-, spaar- of ander rentegewende rekening hou, ten opsigte van enige aanspreeklikheid van die aandeelblokmaatskappy teenoor daardie bank, bouvereniging of instelling wat nie 'n aanspreeklikheid is wat ontstaan het uit of in verband met enige sodanige rekening nie, geen verhaal of reg, hetsy by wyse van skuldvergelyking, teeneis, koste of 'n ander middel, ten opsigte van of op geld wat in krediet van enige sodanige rekening staan nie.

(12) Hierdie artikel word nie so uitgelê nie dat 'n bank, bouvereniging of instelling bedoel in subartikel (2) 'n reg ontnem word wat by die inwerkingtreding van hierdie Wet bestaan.

Formaliteite ten opsigte van kontrak met betrekking tot aandeel en gebruiksooreenkoms.

16. 'n Kontrak vir die verkryging van 'n aandeel en 'n gebruiksooreenkoms aangegaan, en 'n wysiging of sessie van so 'n kontrak of ooreenkoms, na die inwerkingtreding van hierdie Wet, moet op skrif gestel en deur die partye daarby of deur hul verteenwoordigers wat volgens hul skriftelike volmag handel, onderteken word, by ontstentenis waarvan die kontrak, ooreenkoms, wysiging of sessie, na gelang van die geval, behoudens die bepalings van artikel 18 van nul en gener waarde is.

Inhoud van kontrak met betrekking tot aandeel.

17. (1) 'n Kontrak vir die verkryging van 'n aandeel moet die aangeleenthede vermeld wat by Bylae 2 vereis word, en vergesel gaan van die stukke in daardie Bylae bedoel.

(2) 'n Roukoopbeding in 'n kontrak vir die verkryging van 'n aandeel waarvolgens die koper geag word die kontrak weens die een of ander doen of late van sy kant te beëindig het en hy, as gevolg daarvan, aanspreeklik is vir 'n verbeuring of vir die betaling van 'n boete of skadevergoeding, en enige ander beding met dieselfde strekking met betrekking tot 'n aandeel, is onderworpe aan die Wet op Strafbedinge, 1962 (Wet No. 15 van 1962), asof daardie beding 'n strafbeding bedoel in daardie Wet is.

(3) 'n Afskrif van 'n kontrak bedoel in subartikel (1), tesame met die stukke bedoel in Bylae 2, moet, binne veertien dae vanaf die datum van die aangaan daarvan, deur die verkoper aan die koper oorhandig of per vooruitbetaalde geregistreerde pos na sy adres in die kontrak vermeld, gestuur word.

(4) 'n Aandeelblokmaatskappy moet, op die skriftelike versoek van 'n lid van die maatskappy, die inligting wat ingevolge hierdie artikel in 'n kontrak vir die verkryging van 'n aandeel vermeld moet word en wat die lid versoek, binne veertien dae vanaf die ontvangs van dié versoek, aan dié lid verstrek.

Gevolge van nie-nakoming van formaliteite.

18. (1) Behoudens die bepalings van subartikel (2), het 'n koper of verkoper wat gedeeltelik of in die geheel geprester het kragtens 'n kontrak vir die verkryging van 'n aandeel wat nie aan die bepalings van artikel 16 of 17 voldoen nie, die reg om wat hy kragtens die kontrak geprester het, van sy teenparty terug te vorder, en—

(a) kan die koper daarbenewens van die verkoper vorder—

(i) rente teen 12 persent per jaar of teen die koers wat die Minister van tyd tot tyd vir die doeleindes van hierdie artikel by regulasie voorskryf, op enige betaling kragtens die kontrak gedoen, vanaf die datum van betaling tot die datum van verhaal daarvan; en

(ii) redelike vergoeding vir uitgawes deur hom aangegaan, met of sonder magtiging van die maatskappy, ter behoud van die vaste eiendom ten opsigte waarvan die aandeelblokskema bedryf word, of ten opsigte van verbeterings wat die markwaarde van daardie vaste eiendom verhoog en deur hom met

SHARE BLOCKS CONTROL ACT, 1980

Act No. 59, 1980

to have knowledge that such share block company is not entitled to all moneys deposited in or credited to any such account.

(10) The provisions of subsection (9) shall not relieve any bank, building society or institution referred to in subsection (2) from any liability or obligation to which, but for the provisions of this Act, it would have been subject.

(11) Notwithstanding the provisions of subsection (9), any bank, building society, or institution referred to in subsection (2) at which a share block company keeps a trust or savings or other interest-bearing account shall not, in respect of any liability of the share block company to such bank, building society or institution, not being a liability arising out of or in connection with such account, have or obtain any recourse or right, whether by way of set-off, counterclaim, charge or other method, in respect of or to moneys standing to the credit of any such account.

(12) This section shall not be construed so as to deprive any bank, building society or institution referred to in subsection (2) of any right existing at the commencement of this Act.

16. A contract for the acquisition of a share and a use agreement entered into, and any amendment or cession of any such contract or agreement, after the commencement of this Act, shall be reduced to writing and signed by the parties thereto or by their representatives acting on their written authority, failing which the contract, agreement, amendment or cession, as the case may be, shall, subject to the provisions of section 18, be of no force or effect.

Formalities in respect of contract relating to a share and a use agreement.

17. (1) A contract for the acquisition of a share shall state the matters required by Schedule 2 and be accompanied by the documents referred to in that Schedule.

Contents of contract relating to share.

(2) Any *rouwkoop* stipulation in a contract for the acquisition of a share in terms of which the purchaser is deemed to have terminated the contract on account of any act or omission on his part and he, in consequence thereof, is liable to any forfeiture or for the payment of a penalty or damages, or any other stipulation of like import relating to a share, shall be subject to the Conventional Penalties Act, 1962 (Act No. 15 of 1962), as if that stipulation were a penalty stipulation contemplated in that Act.

(3) A copy of a contract contemplated in subsection (1), together with the documents referred to in Schedule 2, shall, within fourteen days of the date of the conclusion thereof, be handed over, or sent by prepaid registered post to his address stated in the agreement, to the purchaser by the seller.

(4) A share block company shall, at the written request of any of its members, furnish such member, within fourteen days of the receipt of such request, with such information as in terms of this section is required to be stated in a contract for the acquisition of a share and as is requested by such member.

18. (1) Subject to the provisions of subsection (2), any purchaser or seller who has performed partially or fully under a contract for the acquisition of a share which does not comply with the provisions of section 16 or 17, shall be entitled to reclaim from the other party what he has performed under the contract, and—

Consequences of non-compliance with formalities.

- (a) the purchaser may in addition claim from the seller—
- (i) interest at 12 per cent per annum or at the rate prescribed from time to time by the Minister by regulation for the purposes of this section, on any payment made under the contract, from the date of the payment to the date of recovery thereof; and
 - (ii) reasonable compensation for any expenses incurred by him, with or without the authority of the company, for the preservation of the immovable property in respect of which the share block scheme is operated, or in respect of any improvements which enhance the market value of that immovable property and which were effected by

Wet No. 59, 1980

WET OP DIE BEHEER VAN AANDELEBLOKKE, 1980

- die uitdruklike of stilswyende toestemming van die maatskappy aangebring is; en
- (b) kan die verkoper daarbenewens van die koper vorder—
- (i) redelike vergoeding vir die gebruik wat die koper mag gehad het van die vaste eiendom ten opsigte waarvan die aandeelblokskema bedryf word; en
 - (ii) vergoeding vir enige skade wat deur die koper of iemand vir wie se daad of versuime hy uit onregmatige daad aanspreeklik is, ten opsigte van sodanige vaste eiendom veroorsaak is.

(2) Die bepalinge van subartikel (1) geld nie ten opsigte van 'n kontrak vir die verkryging van 'n aandeel wat wesenlik aan die bepalinge van artikels 16 en 17 voldoen nie, en 'n kontrak vir die verkryging van 'n aandeel wat nie aan die bepalinge van artikel 16 of 17 voldoen nie, hetsy in 'n wesenlike opsig of nie, word nie deur bedoelde gebrek geraak nie indien die koper sy verpligtinge ingevolge die kontrak nagekom het en die verkoper die betrokke aandeel aan die koper oorgedra het, en word in so 'n geval geag vanaf die sluiting daarvan nie deur die gebrek geraak te wees nie.

Versekering van vaste eiendom van aandeelbloksmaatskappy.

19. Die direkteure van 'n aandeelbloksmaatskappy moet sorg dra dat die vaste eiendom van die maatskappy deur versekering teen skade gedek is ooreenkomstig relevante besluite deur sy lede aangeneem op algemene vergaderings van die maatskappy.

(2) Indien die maatskappy of 'n lid daarvan skade ly weens 'n versuim om aan die bepalinge van subartikel (1) te voldoen, is die persone wat ten tyde van die versuim aandeelblokontwikkelaars of direkteure of beamptes van die maatskappy was, gesamentlik en afsonderlik aanspreeklik om die maatskappy of lid, na gelang van die geval, te vergoed vir die skade wat hy gely het.

(3) Iemand is nie aanspreeklik ingevolge die bepalinge van subartikel (2) nie indien bewys word dat hy onbewus was van die versuim om aan die bepalinge van subartikel (1) te voldoen en hy daardie versuim nie kon verhoed het nie.

Regulasies.

20. Die Minister kan regulasies uitvaardig—

- (a) wat die vorm en inhoud voorskryf van 'n vorm of opgawe waarvoor hierdie Wet voorsiening maak;
- (b) na oorleg met die Minister van Finansies, wat die aangeleenthede ten opsigte waarvan gelde betaalbaar is, en die tarief van daardie gelde, voorskryf;
- (c) wat die wyse voorskryf waarop gelde wat aan die Registrateur betaalbaar is, betaal moet word; en
- (d) aangaande enige aangeleentheid wat by hierdie Wet by regulasie voorgeskryf moet of kan word.

Misdrywe en strawwe.

21. Iemand wat die bepalinge van hierdie Wet oortree of versuim om daaraan te voldoen, is aan 'n misdryf skuldig en by skuldigbevinding strafbaar, in die geval van die bepalinge van—

- (a) artikel 5 (1), 7, 10, 11 (a) of 17, die voorbehoudsbepaling by artikel 23 (2), of die bepalinge van item 4 (1) van Bylae 1, met 'n boete van hoogstens 500 rand of gevangenisstraf vir 'n tydperk van hoogstens ses maande of met daardie boete sowel as daardie gevangenisstraf;
- (b) artikel 8 (3), 9, 12 of 13, of die bepalinge van item 2 of 5 van Bylae 1, met 'n boete van hoogstens 1 000 rand of gevangenisstraf vir 'n tydperk van hoogstens een jaar of met daardie boete sowel as daardie gevangenisstraf;
- (c) enige ander artikel van hierdie Wet, met 'n boete van hoogstens 2 000 rand of gevangenisstraf vir 'n tydperk van hoogstens twee jaar of met daardie boete sowel as daardie gevangenisstraf.

Afstanddoening van regte.

22. Die afstanddoening deur 'n lid van 'n aandeelbloksmaatskappy van 'n reg deur hierdie Wet aan hom verleen, is van nul en gener waarde.

Wysiging van Wet 66 van 1971.

23. (1) Behoudens die bepalinge van subartikel (2) word die Wet op Deeltitels hierby gewysig in die mate in Bylae 3 uiteengesit.

SHARE BLOCKS CONTROL ACT, 1980

Act No. 59, 1980

him with the express or implied consent of the company; and

(b) the seller may in addition claim from the purchaser—

5 (i) reasonable compensation for the use that the purchaser may have had of the immovable property in respect of which the share block scheme is operated; and

10 (ii) compensation for any damage caused in respect of such immovable property by the purchaser or any person for whose acts or omissions the purchaser is delictually liable.

(2) The provisions of subsection (1) shall not apply in respect of a contract for the acquisition of a share which substantially complies with the provisions of sections 16 and 17, and a contract for the acquisition of a share which does not comply with the provisions of section 16 or 17, whether or not in a substantial respect, shall not be affected by such defect if the purchaser has discharged his obligations in terms of the contract and the seller has transferred the relevant share to the purchaser, and shall in such case be deemed from the conclusion thereof not to be affected by the defect.

19. (1) The directors of a share block company shall ensure that the immovable property of the company is insured against damage in accordance with any relevant resolutions passed by its members at general meetings of the company. Insurance of immovable property of share block company.

(2) If the company or any member thereof suffers any damage as a result of a failure to comply with the provisions of subsection (1), the persons who at the time of the failure were share block developers or directors or officers of the company, shall be jointly and severally liable to compensate the company or member, as the case may be, for the damage it or he suffered.

(3) A person shall not be liable in terms of the provisions of subsection (2) if it is proved that he was unaware of the failure to comply with the provisions of subsection (1) and he was unable to prevent that failure.

20. The Minister may make regulations—

Regulations.

- (a) prescribing the form and contents of any form or return provided for by this Act;
- 40 (b) after consultation with the Minister of Finance, prescribing the matters in respect of which fees shall be payable and the tariff of such fees;
- (c) prescribing the manner in which fees payable to the Registrar shall be paid; and
- 45 (d) as to any matter required or permitted by this Act to be prescribed by regulation.

21. Any person who contravenes or fails to comply with the provisions of this Act shall be guilty of an offence and upon conviction liable, in the case of the provisions of— Offences and penalties.

- 50 (a) section 5 (1), 7, 10, 11 (a) or 17, the proviso to section 23 (2), or the provisions of item 4 (1) of Schedule 1, to a fine not exceeding 500 rand or imprisonment for a period not exceeding six months or to both such fine and such imprisonment;
- 55 (b) section 8 (3), 9, 12 or 13, or the provisions of item 2 or 5 of Schedule 1, to a fine not exceeding 1 000 rand or imprisonment for a period not exceeding one year or to both such fine and such imprisonment;
- 60 (c) any other section of this Act, to a fine not exceeding 2 000 rand or imprisonment for a period not exceeding two years or to both such fine and such imprisonment.

22. The waiver by a member of a share block company of any right conferred upon him by this Act, shall be null and void. Waiver of rights.

23. (1) Subject to the provisions of subsection (2), the Sectional Titles Act is hereby amended to the extent set out in Schedule 3. Amendment of Act 66 of 1971.

Wet No. 59, 1980

WET OP DIE BEHEER VAN AANDELEBLOKKE, 1980

(2) Indien 'n aandeelblokmaatskappy die stappe bedoel in artikel 23 van die Wet op Deeltitels gedoen het ten einde aan enige van sy lede eiendomsreg oor te dra op vaste eiendom ten opsigte waarvan hy 'n aandeelblokskema bedryf, en die ontwikkelingskema wat hy ooreenkomstig die bepalings van daardie artikel ingedien het, voor die inwerkingtreding van hierdie Wet ingevolge enige bepaling van daardie artikel goedgekeur is, kan hy die doen van daardie stappe voltooi asof daardie artikel, ondanks die herroeping daarvan, van krag gebly het: Met dien verstande dat, indien bedoelde eiendomsreg oorgedra is of word aan so 'n lid wat 'n aandeel hou, daardie lid onverwyld die sertifikaat ten opsigte van daardie aandeel aan die trustee van die regspersoon ingevolge die bepalings van die Wet op Deeltitels ingestel, moet aflewer om daarmee ooreenkomstig die bepalings van Bylae 1 te handel. 15

Kort titel en
inwerkingtreding.

24. Hierdie Wet heet die Wet op die Beheer van Aandeleblokke, 1980, en tree in werking op 'n datum wat die Staatspresident by proklamasie in die *Staatskoerant* bepaal.

Bylae 1

(Artikel 8 (3))

GOEDKEURING VAN ONTWIKKELINGSKEMA EN OPENING VAN DEELTITELREGISTER
INGEVOLGE DIE WET OP DEELTITELS

VOORBEREIDING VAN BESONDERHEDE MET BETREKKING TOT ONTWIKKELINGSKEMA VIR DOELEINDES VAN
DIE WET OP DEELTITELS

1. Wanneer minstens 30 persent in getal van die lede van 'n aandeelblokmaatskappy van die maatskappy vereis dat hy aansoek doen kragtens artikel 5 van die Wet op Deeltitels om die opening van 'n deeltitelregister met betrekking tot die eiendom ten opsigte waarvan hy 'n aandeelblokskema bedryf, of die direkteure van die maatskappy besluit om so 'n aansoek te doen, moet die maatskappy, ondanks andersluidende bepalings in sy akte of statute—

- (a) indien die eiendom met 'n verband beswaar is, by die betrokke verbandhouer om sy toestemming beoog in artikel 5 (3) (b) van die Wet op Deeltitels aansoek doen;
- (b) sorg vir die voorbereiding van sodanige besonderhede betreffende 'n voorgestelde ontwikkelingskema vir die doeleindes van die aansoek, met inbegrip van skets- en ander planne betreffende daardie voorgestelde skema, en sodanige reëls, indien verlang, wat die reëls vervat in Bylaes 1 en 2 by die Wet op Deeltitels moet vervang, as wat die direkteure van die maatskappy nodig ag vir oorweging deur die lede van die maatskappy by 'n algemene vergadering van die maatskappy en, indien die eiendom met verband beswaar is, deur die betrokke verbandhouer; en
- (c) wanneer die antwoord van die verbandhouer op die aansoek bedoel in paragraaf (a) ontvang is en nadat die besonderhede en die reëls bedoel in paragraaf (b) voorberei is, kennis laat gee van 'n vergadering van die maatskappy waarop, met die oog op 'n spesiale besluit beoog in artikel 199 van die Maatskappywet, voorgestel sal word dat 'n deeltitelregister kragtens artikel 5 van die Wet op Deeltitels geopen word met betrekking tot die eiendom ten opsigte waarvan hy 'n aandeelblokskema bedryf.

BESLUIT TOT DIE OPENING VAN DEELTITELREGISTER EN KENNISGEWING VAN SODANIGE BESLUIT

2. (1) 'n Besluit bedoel in item 1 (c) word, ondanks andersluidende bepalings van die een of ander wet, ingevolge die Maatskappywet as 'n spesiale besluit van die maatskappy geregistreer indien—

- (a) die kennisgewing van die vergadering, benewens die besonderhede wat volgens artikel 199 van die Maatskappywet daarin vermeld moet word, vermeld dat die besonderhede en reëls bedoel in item 1 (b) gratis ter insae beskikbaar is gedurende gewone kantoorure by die eiendom ten opsigte waarvan die maatskappy die aandeelblokskema bedryf of by 'n plek waarvan die Registrateur ingevolge artikel 110 (4) van daardie Wet verwittig is; en
- (b) die besluit by die betrokke vergadering aangeneem is as 'n spesiale besluit of deur minstens 50 persent in getal van die lede van die maatskappy wat die reg het om 'n vergadering van die maatskappy by te woon en daar te stem en genoemde 50 persent van die lede tesame minstens 30 persent van die totale stemme hou wat deur al die lede van die maatskappy gehou word.

(2) Wanneer 'n besluit bedoel in subitem (1) ingevolge die Maatskappywet geregistreer is, is dit afdoende magtiging aan die direkteure van die maatskappy om die stappe te doen wat kragtens 'n wet nodig is om die opening van die deeltitelregister bedoel in item 1 te bewerkstellig.

(3) 'n Aandeelblokmaatskappy moet binne 21 dae vanaf die datum van die registrasie van 'n besluit bedoel in subitem (1), skriftelike kennisgewings van die besluit laat afstuur aan al die lede van die maatskappy en, vir sover die maatskappy oor die nodige inligting beskik, aan—

- (a) elke persoon wat, op daardie datum, teen betaling van die nodige bedrag op 'n aandeel van die maatskappy geregtig is;
- (b) elke persoon wat, op daardie datum, uit hoofde van 'n pandakte, 'n reg op 'n aandeel van die maatskappy het;

SHARE BLOCKS CONTROL ACT, 1980

Act No. 59, 1980

- (2) If any share block company has taken the steps referred to in section 23 of the Sectional Titles Act for the purpose of transferring to any of its members ownership of immovable property in respect of which it operates a share block scheme, and the development scheme lodged by it in accordance with the provisions of that section was, before the commencement of this Act, approved in terms of any provision of that section, it may complete the taking of those steps as if that section, notwithstanding the repeal thereof, had remained in force:
- 10 Provided that, if the said ownership is or has been transferred to any such member who holds a share, that member shall forthwith deliver the certificate in respect of such share to the trustees of the body corporate established in terms of the provisions of the Sectional Titles Act, to deal therewith in accordance with the
- 15 provisions of Schedule 1.

24. This Act shall be called the Share Blocks Control Act, 1980, Short title and shall come into operation on a date fixed by the State commencement. President by proclamation in the *Gazette*.

Schedule 1

(Section 8 (3))

APPROVAL OF DEVELOPMENT SCHEME AND OPENING OF SECTIONAL TITLE REGISTER IN TERMS OF THE SECTIONAL TITLES ACT

PREPARATION OF PARTICULARS RELATING TO DEVELOPMENT SCHEME FOR PURPOSES OF THE SECTIONAL TITLES ACT

1. When not less than 30 per cent in number of the members of a share block company require the company to apply for the opening, under section 5 of the Sectional Titles Act, of a sectional title register in relation to the property in respect of which it operates a share block scheme, or the directors of the company decide to make such an application, the company shall, notwithstanding anything to the contrary contained in its memorandum or articles—

- (a) if the property is mortgaged, apply to the mortgagee concerned for his consent contemplated in section 5 (3) (b) of the Sectional Titles Act;
- (b) ensure the preparation of such particulars pertaining to a proposed development scheme for purposes of the application, including sketch and other plans pertaining to that proposed scheme, and such rules, if desired, which are to replace the rules contained in Schedules 1 and 2 to the Sectional Titles Act, as the directors of the company may deem necessary for consideration by the members of the company at a general meeting of the company and, if the property is mortgaged, by the mortgagee concerned; and
- (c) when the reply of the mortgagee to the application referred to in paragraph (a) has been received and after the particulars and the rules referred to in paragraph (b) have been prepared, cause notice to be given of a meeting of the company at which, with a view to a special resolution contemplated in section 199 of the Companies Act, it will be proposed that a sectional title register be opened under section 5 of the Sectional Titles Act in relation to the property in respect of which the company operates a share block scheme.

RESOLUTION FOR THE OPENING OF SECTIONAL TITLE REGISTER AND NOTICE OF SUCH RESOLUTION

2. (1) A resolution referred to in item 1 (c) shall, notwithstanding anything to the contrary contained in any law, be registered in terms of the Companies Act as a special resolution of the company if—

- (a) the notice of the meeting, in addition to the particulars to be specified therein in terms of section 199 of the Companies Act, states that the particulars and rules referred to in item 1 (b) are available for inspection free of charge during normal business hours at the property in respect of which the company operates the share block scheme or at a place of which the Registrar was notified in terms of section 110 (4) of the said Act; and
- (b) the resolution was passed at the relevant meeting as a special resolution or by not less than 50 per cent in number of the members of the company having the right to attend and vote at any meeting of the company, and the said 50 per cent of the members together hold not less than 30 per cent of the total votes held by all the members of the company.

(2) When registered in terms of the Companies Act, a resolution referred to in subitem (1) shall be sufficient authority to the directors of the company to take such steps as may be necessary under any law to effect the opening of the sectional title register referred to in item 1.

(3) Any share block company shall, within 21 days of the date of the registration of a resolution referred to in subitem (1), cause notice in writing of the resolution to be dispatched to all members of the company and, in so far as the company may have the necessary information at its disposal, to—

- (a) every person who, on that date, is, upon payment of the necessary amount, entitled to a share of the company;
- (b) every person who has on that date a right to a share of the company by virtue of a pledge;

Wet No. 59, 1980

WET OP DIE BEHEER VAN AANDELEBLOKKE, 1980

- (c) elke skuldeiser van die maatskappy wat, op daardie datum, 'n vordering van minstens 500 rand teen die maatskappy het;

Met dien verstande dat die bepalings van hierdie subitem nie geld nie ten opsigte van iemand wat by skriftelike kennisgewing aan die maatskappy aangedui het dat hy nie beswaar teen die opening van die deeltitelregister bedoel in item 1 het nie.

- (4) Die kennisgewing bedoel in subitem (3) moet vermeld dat—

- (a) dit die voorneme van die maatskappy is om ingevolge artikel 4 van die Wet op Deeltitels aansoek te doen om die goedkeuring van 'n ontwikkelingskema en, as daardie skema goedgekeur word, om die opening van die deeltitelregister in item 1 bedoel;
 - (b) die betrokke persoon in bedoelde aansoek kan toestem of binne 'n maand vanaf die datum van die kennisgewing 'n skriftelike beswaar by die maatskappy kan indien en, tensy hy sy beswaar terugtrek, binne twee maande vanaf die datum daarvan of die verlengde tydperk wat die maatskappy toelaat, volgens die bepalings van item 3 by die hof om 'n bevel kragtens daardie item aansoek kan doen;
 - (c) die besonderhede en reëls bedoel in item 1 (b) soos beoog in subitem (1) (a) van hierdie item ter insae beskikbaar is.
- (5) 'n Kennisgewing bedoel in subitem (3) moet oorhandig word aan die persoon aan wie dit afgestuur moet word, of aan daardie persoon na sy jongsbekende sake- of woonadres per vooruitbetaalde geregistreerde pos gestuur word of, in die geval van 'n lid van die maatskappy, as daardie adres van hom nie bekend is nie, na sy adres soos in die aandeleregister van die maatskappy aangegee.

BESWAAR TEEN OPENING VAN DEELTITELREGISTER MET BETREKKING TOT EIENDOM

3. (1) Iemand wat, binne 'n maand soos beoog in item 2 (4) (b), 'n skriftelike beswaar by die maatskappy indien, moet in daardie beswaar die redes vir sy beswaar teen die opening van die deeltitelregister in item 1 bedoel, of teen enige aspek van die besonderhede of reëls bedoel in item 1 (b), volledig uiteensit.

(2) Wanneer 'n maatskappy 'n skriftelike beswaar bedoel in subitem (1) ontvang, mag hy nie verdere stappe doen om die opening van genoemde deeltitelregister te bewerkstellig nie, totdat hy aan die bepalings van item 5 voldoen het.

(3) Iemand bedoel in subitem (1) kan, binne twee maande vanaf die datum van sy beswaar of die verlengde tydperk wat die maatskappy toelaat, daardie beswaar terugtrek of by die hof aansoek doen om 'n bevel waarby die maatskappy gelas word om die besonderhede of reëls bedoel in item 1 (b) te wysig of verbied word om die stappe wat die hof bepaal, te doen ten einde die opening van die deeltitelregister bedoel in item 1 te bewerkstellig.

(4) Die skriftelike beswaar deur iemand bedoel in subitem (1) word geag uit die weg geruim te wees indien hy, binne twee maande vanaf die datum van sy beswaar of die verlengde tydperk wat die maatskappy toelaat—

- (a) sy beswaar skriftelik terugtrek; of
 - (b) versuim om sy beswaar terug te trek en ook versuim om aansoek te doen by die hof, met kennisgewing aan die maatskappy en aan die Registrateur, om 'n bevel beoog in subitem (3).
- (5) By 'n aansoek by die hof ingevolge hierdie item, kan die hof—
- (a) gelas dat die maatskappy geen stappe of, gedurende die tydperk wat die hof bepaal, geen stappe mag doen om die opening van die deeltitelregister bedoel in item 1 te bewerkstellig nie; of
 - (b) die aansoek van die hand wys en die voorwaardes betreffende die opening van die deeltitelregister oël wat die hof goedvind; of
 - (c) die bevel uitreik wat hy in die omstandighede gepas ag; en
 - (d) die bevel betreffende koste uitreik wat hy goedvind.

TOESTEMMING VAN VERBANDHOUER EN AFLOSSING VAN LENINGS DEUR VERBAND VERSEKER

4. (1) 'n Verbandhouer wat 'n aansoek beoog in item 1 (a) ontvang, moet binne 30 dae vanaf ontvangs van daardie aansoek die maatskappy van sy besluit ten opsigte daarvan in kennis stel.

(2) 'n Maatskappy mag nie stappe doen om die opening van die deeltitelregister bedoel in item 1 te bewerkstellig nie, tensy die verbandhouer skriftelik onderneem het om die toestemming beoog in artikel 5 (3) (b) van die Wet op Deeltitels te verleen of die maatskappy reëlins ten genoë van die verbandhouer getref het vir die vereffening, hetsy gelyktydig met of voor die opening van genoemde deeltitelregister, van die uitstaande bedrag van die lening wat deur die betrokke verband verseker is.

BEWYS VAN SEKERE AANGELEENTHEDE MOET AAN REGISTRATEUR VERSTREK WORD

5. 'n Maatskappy mag nie, na aanleiding van 'n besluit beoog in item 2 (1)—

- (a) aansoek doen nie om goedkeuring van 'n ontwikkelingskema met betrekking tot eiendom ten opsigte waarvan hy 'n aandeelblokskema bedryf; of
- (b) enige stappe doen nie om die opening van die deeltitelregister bedoel in item 1 te bewerkstellig, tensy hy op die voorgeskrewe wyse by die Registrateur bewys ingedien het, vir sover dit toepaslik is; dat—
 - (i) die kennisgewings beoog in item 2 (3) afgestuur is;
 - (ii) geen geldige beswaar na aanleiding van genoemde kennisgewings ingevolge die bepalings van item 3 by die maatskappy ingedien is nie;
 - (iii) alle geldige besware aldus ingedien, kragtens die bepalings van item 3 (4) geag word uit die weg geruim te wees;
 - (iv) die hof alle aansoeke kragtens item 3 (3) ingevolge item 3 (5) (b) van die hand gewys het;
 - (v) die maatskappy die bepalings van 'n bevel kragtens item 3 (5) (b) of (c) nagekom het;
 - (vi) geen regsgeding uit hoofde van so 'n aansoek in enige hof hangende is nie;
 - (vii) die verbandhouer skriftelik onderneem het om die toestemming beoog in artikel 5 (3) (b) van die Wet op Deeltitels te verleen of die maatskappy reëlins getref het soos in item 4 (2) beoog.

SHARE BLOCKS CONTROL ACT, 1980

Act No. 59, 1980

- (c) every creditor of the company who has on that date a claim of not less than 500 rand against the company;

Provided that the provisions of this subitem shall not apply in respect of any person who has by written notice to the company indicated that he has no objection to the opening of the sectional title register referred to in item 1.

- (4) The notice referred to in subitem (3) shall state that—

- (a) it is the intention of the company to apply in terms of section 4 of the Sectional Titles Act for the approval of a development scheme and, if such scheme is approved, for the opening of the sectional title register referred to in item 1;
- (b) the person concerned may consent to the said applications or, within one month of the date of the notice, lodge a written objection with the company and, unless he withdraws his objection, within two months from the date thereof or such extended period as the company may allow apply to the court in terms of the provisions of item 3 for an order under that item;
- (c) the particulars and rules referred to in item 1 (b) are available for inspection as contemplated in subitem (1) (a) of this item.

(5) A notice referred to in subitem (3) shall be handed over to the person to whom it is to be dispatched, or shall be sent by prepaid registered post to that person at his last known business or residential address or, in the case of a member of the company, if that address of his is not known, at his address as reflected in the share register of the company.

OBJECTION TO OPENING OF SECTIONAL TITLE REGISTER IN RELATION TO PROPERTY

3. (1) Any person who, within one month as contemplated in item 2 (4) (b), lodges a written objection with the company, shall set out fully in that objection the reasons for his objection to the opening of the sectional title register referred to in item 1 or to any aspect of the particulars or rules referred to in item 1 (b).

(2) When a company receives a written objection referred to in subitem (1), it shall not take any further steps to effect the opening of the said sectional title register, until it has complied with the provisions of item 5.

(3) A person referred to in subitem (1) may, within two months from the date of his objection or such extended period as the company may allow, withdraw such objection or apply to the court for an order in terms of which the company is directed to modify the particulars or rules referred to in item 1 (b) or is prohibited from taking such steps as the court may determine to effect the opening of the sectional title register referred to in item 1.

(4) The written objection by a person referred to in subitem (1) shall be deemed to have been removed if that person, within two months from the date of his objection or such extended period as the company may allow—

- (a) withdraws his objection in writing; or
- (b) fails to withdraw his objection and also fails to apply to court, with notice to the company and to the Registrar, for an order contemplated in subitem (3).

(5) In an application to the court in terms of this item, the court may—

- (a) direct that the company shall not take any steps or, for such period as the court may determine, not take any steps to effect the opening of the sectional title register referred to in item 1; or
- (b) refuse the application and impose such conditions in regard to the opening of the sectional title register as it may deem fit; or
- (c) make such order as it deems appropriate in the circumstances; and
- (d) make such order as to costs as it deems fit.

CONSENT OF MORTGAGEE AND DISCHARGE OF LOANS SECURED BY MORTGAGE BOND

4. (1) Any mortgagee who receives an application contemplated in item 1 (a) shall, within 30 days of the receipt of such application, notify the company of his decision in respect thereof.

(2) A company shall not take any steps to effect the opening of the sectional title register referred to in item 1, unless the mortgagee has undertaken in writing to grant the consent contemplated in section 5 (3) (b) of the Sectional Titles Act, or the company has made arrangements to the satisfaction of the mortgagee for the redemption, simultaneously with or prior to the opening of the said sectional title register, of the outstanding amount of the loan secured by the relevant mortgage bond.

REGISTRAR TO BE FURNISHED WITH PROOF OF CERTAIN MATTERS

5. A company shall not, pursuant to any resolution contemplated in item 2 (1)—

- (a) apply for the approval of a development scheme in relation to any property in respect of which it operates a share block scheme; or
- (b) take any steps to effect the opening of the sectional title register referred to in item 1, unless it has in the prescribed manner lodged with the Registrar proof, in so far as it may be appropriate, that—

- (i) the notices contemplated in item 2 (3) have been dispatched;
- (ii) no valid objection was, pursuant to such notices, lodged with the company in terms of the provisions of item 3;
- (iii) all valid objections so lodged are under the provisions of item 3 (4) deemed to be removed;
- (iv) the court has, in terms of item 3 (5) (b), refused all applications under item 3 (3);
- (v) the company has complied with the provisions of any order under item 3 (5) (b) or (c);
- (vi) no proceedings pursuant to any such application are pending in any court;
- (vii) the mortgagee has undertaken in writing to grant the consent contemplated in section 5 (3) (b) of the Sectional Titles Act, or the company has made arrangements as contemplated in item 4 (2).

Wet No. 59, 1980

WET OP DIE BEHEER VAN AANDELEBLOKKE, 1980

DEELPLAN MET BETREKKING TOT EIENDOM TEN OPSIGTE WAARVAN AANDELEBLOKSKEMA BEDRYF WORD

6. (1) Wanneer 'n deelplan ooreenkomstig die bepalings van artikel 6 van die Wet op Deeltitels opgestel word met betrekking tot eiendom ten opsigte waarvan 'n aandeelblokskema bedryf word, moet elke gedeelte van die betrokke gebou of geboue op die gebruik waarvan 'n lid van die maatskappy geregtig is, sover doenlik ooreenkomstig die bepalings van daardie Wet op die deelplan as 'n deel getoon of omskryf word.

(2) Die waarde van die stem van iemand wat uit hoofde van die bepalings van item 8 (1) eienaar word van 'n deel bedoel in subitem (1) van hierdie item, en sy aanspreeklikheid kragtens artikel 24 (2) (c) van die Wet op Deeltitels om bydraes vir die doeleindes van artikels 30 en 35 van daardie Wet te doen, moet, ondanks andersluidende bepalings van die een of ander wet, bepaal word ooreenkomstig die akte of statute van die betrokke maatskappy of enige ooreenkoms of reëling tussen daardie maatskappy en sy lede met betrekking tot die betrokke eiendom, tensy sodanige waarde of aanspreeklikheid anders bepaal word uit hoofde van 'n besluit bedoel in item 2 (1) of ingevolge die bepalings van artikel 24 (3) van genoemde Wet.

(3) Ten einde die uitgawes te bestry wat deur die maatskappy aangegaan word om die opening van die deeltitelregister bedoel in item 1 te bewerkstellig, kan die maatskappy 'n lening aangaan en sy bates beswaar.

(4) 'n Lening beoog in subitem (3), die rente daarop en die koste daarvan kan gedelg word uit die heffingsfonds kragtens artikel 13 van hierdie Wet ingestel, of kan deur die lede van die maatskappy aan die maatskappy terugbetaal word, na gelang die maatskappy besluit.

INSTELLING VAN REGSPERSOON MET BETREKKING TOT EIENDOM

7. Vanaf die instelling van die regspersoon beoog in artikel 28 van die Wet op Deeltitels met betrekking tot eiendom ten opsigte waarvan 'n maatskappy 'n aandeelblokskema bedryf, en ondanks andersluidende bepalings van die een of ander wet—

- (a) het iemand aan wie 'n eenheid getransporeer is wat in daardie eiendom behels is, nie langer enige regte en verpligtinge teenoor die maatskappy nie met betrekking tot daardie eenheid wat voortspruit uit die akte of statute van die maatskappy of 'n ooreenkoms of reëling bedoel in paragraaf (f) (iii);
- (b) bly die regte en verpligtinge van enige lid van die maatskappy met betrekking tot die maatskappy onveranderd tot tyd en wyl so 'n eenheid aan daardie lid getransporeer word;
- (c) is daar by die laste van die regspersoon inbegrepe enige aanspreeklikheid van die maatskappy vir die uitgawes beoog in artikel 30 (1) (a) van daardie Wet wat die maatskappy opgeloopt het maar wat nie voor die instelling van die regspersoon deur hom afgelos is nie;
- (d) is die maatskappy teenoor die regspersoon aanspreeklik om die bydraes beoog in artikel 24 (2) (c) van daardie Wet te doen ten opsigte van enige sodanige eenheid wat nie deur die maatskappy aan enige van sy lede getransporeer is nie, en moet daardie bydraes bestry word uit die heffingsfonds wat kragtens artikel 13 van hierdie Wet ingestel is;
- (e) moet die regspersoon die maatskappy vergoed uit die fonds bedoel in artikel 30 (1) (a) van daardie Wet vir die uitgawes wat hy werklik aangaan ten opsigte van—
 - (i) enige gelde of heffings kragtens die Maatskappywet betaalbaar;
 - (ii) audit- en sekretariële gelde in verband met die hoofbesigheid van die maatskappy betaalbaar;
 - (iii) die likwidasie van die maatskappy; en
 - (iv) die een of ander aangeleentheid waaromtrent die maatskappy en die regspersoon ooreengekom het;
- (f) geld die reëls beoog in artikel 27 van daardie Wet wat van tyd tot tyd van krag is ten opsigte van die eiendom wat deur die regspersoon beheer en bestuur word, in die geval van botsing met die bepalings van—
 - (i) die akte of statute van die maatskappy; of
 - (ii) 'n gebruiksooreenkoms; of
 - (iii) enige ooreenkoms of reëling van krag tussen die maatskappy en enige van sy lede of iemand anders wat uit hoofde van die verkryging van 'n aandeel van die maatskappy of 'n reg daarop, geregtig is op die gebruik van 'n gedeelte van 'n gebou wat behels is in die ontwikkelingskema wat ten opsigte van bedoelde eiendom van toepassing is,
 en word daardie reëls geag by genoemde akte of statute of so 'n ooreenkoms of reëling, na gelang van die geval, ingelyf te wees.

TRANSPORTERING VAN EENHEDE DEUR 'N MAATSKAPPY AAN SY LEDE OF ANDER PERSONE

8. (1) 'n Maatskappy wat 'n aandeelblokskema bedryf met betrekking tot eiendom ten opsigte waarvan 'n deeltitelregister geopen is, moet elke eenheid wat in dié eiendom behels is, transporteer op naam van die persoon wat 'n reg het op die gebruik van daardie eenheid uit hoofde van 'n ooreenkoms tussen die maatskappy en daardie persoon, indien—

- (a) daardie persoon al sy verpligtings nagekom het teenoor die maatskappy en iemand anders, as daar is, van wie hy 'n aandeel ingevolge 'n kontrak beoog in artikel 17 verkry het, of reëlins ten genoeë van die maatskappy en daardie ander persoon, as daar is, getref het om die nakoming van sodanige verpligtings te verseker;
- (b) daardie persoon die maatskappy skriftelik versoek om bedoelde eenheid op sy naam te transporteer;
- (c) reëlins ten genoeë van die maatskappy getref is vir betaling van alle koste en die ondertekening van alle stukke wat in verband met die transport vereis word;
- (d) in 'n geval waar bedoelde eenheid tesame met ander eenhede wat behels is in die eiendom, met verband beswaar is, die verbandhouer ingestem het om bedoelde eenheid van die verband te onthef; en
- (e) daardie persoon aan die bepalings van subitem (2) voldoen het.

(2) Die persoon beoog in subitem (1) moet op die tydstip waarop hy die skriftelike versoek bedoel in subitem (1) (b) by die maatskappy indien, aan die trustee bedoel in artikel 31 van die Wet op Deeltitels van die regspersoon bedoel in item 7 of, indien die regspersoon nie op daardie tydstip ingestel is nie, aan die maatskappy, om ten behoeve van daardie trustee deur hom gehou te word totdat die regspersoon ingestel is, aflewer—

SHARE BLOCKS CONTROL ACT, 1980

Act No. 59, 1980

SECTIONAL PLAN RELATING TO PROPERTY IN RESPECT OF WHICH SHARE BLOCK SCHEME IS OPERATED

6. (1) When a sectional plan is prepared in accordance with the provisions of section 6 of the Sectional Titles Act in relation to property in respect of which a share block scheme is operated, every part of the building or buildings in question to the use of which a member of the company is entitled, shall, in so far as may be practicable, be shown or defined on that sectional plan as a section in accordance with the provisions of that Act.

(2) The value of the vote of any person who by virtue of the provisions of item 8 (1) becomes the owner of a section referred to in subitem (1) of this item and his liability under section 24 (2) (c) of the Sectional Titles Act, to make contributions for the purposes of sections 30 and 35 of that Act shall, notwithstanding anything to the contrary contained in any law, be determined in accordance with the memorandum or articles of the company concerned or any agreement or arrangement between that company and its members relating to the property in question, unless such value or liability is otherwise determined by virtue of a resolution referred to in item 2 (1) or in terms of the provisions of section 24 (3) of the said Act.

(3) To defray the costs incurred by the company to effect the opening of the sectional title register referred to in item 1 the company may raise a loan and encumber its assets.

(4) A loan contemplated in subitem (3), interest thereon and the costs thereof may be defrayed out of the levy fund established under section 13 of this Act or may be repaid by the members of the company to the company, according as the company may decide.

ESTABLISHMENT OF BODY CORPORATE IN RELATION TO PROPERTY

7. As from the establishment of the body corporate contemplated in section 28 of the Sectional Titles Act in relation to property in respect of which a company operates a share block scheme, and notwithstanding anything to the contrary contained in any law—

- (a) a person to whom a unit comprised in that property has been transferred shall no longer have any rights against or liabilities to the company in relation to that unit arising out of the memorandum or articles of the company or any agreement or arrangement referred to in paragraph (f) (iii);
- (b) the rights and liabilities of any member of the company in relation to the company shall remain unaltered until such time as such a unit is transferred to that member;
- (c) there shall be included in the liabilities of the body corporate any liability of the company for the expenses contemplated in section 30 (1) (a) of that Act which was incurred by the company but not discharged by it before the establishment of the body corporate;
- (d) the company shall be liable to the body corporate to make the contributions contemplated in section 24 (2) (c) of that Act in respect of any such unit which has not been transferred by the company to any of its members, and such contributions shall be defrayed out of the levy fund established under section 13 of this Act;
- (e) the body corporate shall reimburse the company out of the fund referred to in section 30 (1) (a) of that Act for the expenses which the company actually incurs in respect of—
 - (i) any fees or duties payable under the Companies Act;
 - (ii) the audit and secretarial fees payable in connection with the main business of the company;
 - (iii) its winding-up; and
 - (iv) any matter agreed upon between the company and the corporate body;
- (f) the rules contemplated in section 27 of that Act in force from time to time in respect of the property controlled and managed by the body corporate shall, in the case of conflict with the provisions of—
 - (i) the memorandum or articles of the company; or
 - (ii) any use agreement; or
 - (iii) any agreement or arrangement in force between the company and any of its members or any other person entitled, by reason of the acquisition of any share of the company or any right thereto, to the use of any portion of a building comprised in the development scheme which applies in respect of the said property,
 prevail and shall be deemed to be incorporated in the said memorandum or articles or such agreement or arrangement, as the case may be.

TRANSFER OF UNITS BY A COMPANY TO ITS MEMBERS OR OTHER PERSONS

8. (1) Any company which operates a share block scheme in relation to property in respect of which a sectional title register has been opened, shall transfer each unit comprised in such property in the name of the person who has a right to the use of such unit by virtue of an agreement between the company and that person, if—

- (a) that person has discharged all his obligations to the company and any other person, if any, from whom he has acquired a share in terms of a contract contemplated in section 17, or has made arrangements to the satisfaction of the company and that other person, if any, to ensure the discharge of such obligations;
- (b) that person in writing requests the company to transfer the said unit in his name;
- (c) arrangements have been made to the satisfaction of the company for payment of all costs and the signing of all documents required in connection with the transfer;
- (d) in any case where the said unit is, together with other units comprised in the property, mortgaged, the mortgagee has agreed to release the said unit from the mortgage bond; and
- (e) that person has complied with the provisions of subitem (2).

(2) The person contemplated in subitem (1) shall, at the time he lodges the written request referred to in subitem (1) (b) with the company, deliver to the trustees contemplated in section 31 of the Sectional Titles Act of the body corporate referred to in item 7 or, if the body corporate has at that time not been established, to the company, to be held by it on behalf of the said trustees until the body corporate has been established—

Wet No. 59, 1980

WET OP DIE BEHEER VAN AANDELEBLOKKE, 1980

- (a) die sertifikaat ten opsigte van die aandeel van die maatskappy wat hy hou en wat op die eenheid bedoel in subitem (1) betrekking het, tesame met aandeel-oordragvorms deur hom in blanko onderteken; en
 - (b) 'n stuk waarin hy, met ingang van die datum waarop bedoelde eenheid aan hom getranspoteer word, afstand doen van enige regte wat hy teen die maatskappy mag hê met betrekking tot die gebruik van dié gedeelte van die eiendom ten opsigte waarvan die maatskappy die aandeelblokskema bedryf, wat op genoemde eenheid betrekking het.
- (3) In die transportbesorger se sertifikaat kragtens artikel 11 (4) van die Wet op Deeltitels moet, benewens dat dit die sertifikaat daarin bedoel moet bevat, gesertifiseer word dat—
- (a) volgens 'n beëdigde verklaring deur die betrokke maatskappy verstrek, die bydraes beoog in artikel 13 van hierdie Wet wat deur die persoon bedoel in subitem (1) aan die maatskappy betaal moet word, betaal is, of betaling daarvan ten genoeë van die maatskappy verseker is; en
 - (b) die stukke bedoel in subitem (2) ooreenkomstig die bepalings van daardie subitem afgelewer is.
- (4) Ondanks andersluidende bepalings van die een of ander wet—
- (a) moet elke aandeel van 'n maatskappy wat 'n aandeelblokskema bedryf met betrekking tot eiendom ten opsigte waarvan die deeltitelregister bedoel in item 1 geopen is, indien die sertifikaat ten opsigte van dié aandeel aan die trustee afgelewer is soos in subitem (2) van hierdie item beoog, deur die maatskappy oorgedra word op naam van daardie trustee, wat dié aandeel moet hou as die genomineerde van die persoon wat dan die eienaar is van die betrokke eenheid wat kragtens subitem (1) van hierdie item getranspoteer is;
 - (b) verleen 'n aandeel wat ingevolge paragraaf (a) op naam van die trustee oorgedra is, nie enige regte aan daardie trustee teenoor die maatskappy nie, behalwe wanneer al die uitgereikte aandele van die maatskappy op naam van die trustee geregistreer is, in watter geval, indien die meerderheid, in getal, van die eienaars, soos in artikel 1 van die Wet op Deeltitels omskryf, van die eenhede kragtens subitem (1) getranspoteer, aldus besluit, die betrokke trustee moet sorg dat die maatskappy kragtens die bepalings van die Maatskappywet gelikwyder of gederegistreer word, en by ontstentenis van so 'n besluit binne 'n redelike tyd, elke sodanige aandeel geregistreer moet word op naam van die persoon wat dan die eienaar is van die betrokke eenheid wat kragtens subitem (1) getranspoteer is.

Bylae 2

(Artikel 17)

AANGELEENTHEDE WAT IN 'N KONTRAK VIR DIE VERKRYGING VAN 'N AANDEEL VERMELD MOET WORD

NAAM, ADRES EN INLYWING

- 1. (a) Die naam, adres van die geregistreerde kantoor en van die oordragkantoor, posadres en datum van inlywing van die maatskappy wat die aandeelblokskema bedryf, en die adres waar sy finansiële state gehou word.
- (b) Indien toepaslik, die naam en adres van sy houermaatskappy.

DIREKTEURE EN BESTUUR

- 2. (a) Die name, beroepe en adresse van die direkteure van die maatskappy (met vermelding van wie die voorsitter en besturende direkteur is, as daar is) en hulle nasionaliteit, indien dit nie Suid-Afrikaans is nie.
- (b) Die ampstermyn waarvoor 'n direkteur aangestel is of word, en besonderhede van 'n reg deur iemand ten opsigte van die aanstelling van 'n direkteur gehou.
- (c) Besonderhede van die vergoeding van direkteure in hulle hoedanigheid van direkteure en in enige ander hoedanigheid.
- (d) Indien die aandeelblokskema deur 'n derde party kragtens 'n ooreenkoms of reëling bestuur word, die naam en adres van daardie derde party, en 'n verklaring of enige geld met betrekking tot die aandeelblokskema aan hom toevertrou word of nie.
- (e) Die leningsbevoegdhede van die maatskappy wat deur die direkteure uitgeoefen kan word, en die wyse waarop sodanige leningsbevoegdhede verander kan word.

OUDITEUR

- 3. Die naam en adres van die ouditeur van die maatskappy.

SEKRETARIS

- 4. Die naam en adres en die beroepskwalifikasies, as daar is, van die sekretaris van die maatskappy.

EIENDOM

- 5. (a) 'n Beskrywing en die grootte van die vaste eiendom wat deur die maatskappy besit of gehuur word.
- (b) 'n Beskrywing van die gedeelte van die vaste eiendom wat die voorwerp van die reg op gebruik van die koper sal wees.
- (c) Indien die maatskappy nie die vaste eiendom besit nie—
 - (i) die naam en adres van die geregistreerde eienaar; en
 - (ii) die voorwaardes waarop die maatskappy die vaste eiendom huur.
- (d) Indien die vaste eiendom ten opsigte waarvan die aandeelblokskema bedryf word of sal word, met 'n verband beswaar is of volgens voorneme aldus beswaar sal word—

SHARE BLOCKS CONTROL ACT, 1980

Act No. 59, 1980

- (a) the certificate in respect of the share of the company which he holds and which relates to the unit referred to in subitem (1), together with share transfer forms signed by him in blank; and
 - (b) a document in which he waives, with effect from the date on which the said unit is transferred to him, any rights which he may have against the company relating to the use of that portion of the property in respect of which the company operates the share block scheme, which relates to that unit.
- (3) The conveyancer's certificate under section 11 (4) of the Sectional Titles Act shall, in addition to containing the certificate referred to therein, certify that—
- (a) according to a sworn declaration furnished by the company concerned, the levies contemplated in section 13 of this Act to be paid to the company by the person referred to in subitem (1), have been paid or payment thereof has been secured to the satisfaction of the company; and
 - (b) the documents referred to in subitem (2) have been delivered according to the provisions of that subitem.
- (4) Notwithstanding anything to the contrary contained in any other law—
- (a) any share of a company which operates a share block scheme in relation to property in respect of which the sectional title register referred to in item 1 has been opened, shall, if the certificate in respect of such share has been delivered to the trustees as contemplated in subitem (2) of this item, be transferred by the company in the name of those trustees, who shall hold that share as the nominees of the person who is then the owner of the unit in question transferred under subitem (1) of this item;
 - (b) any share transferred in terms of paragraph (a) in the name of the trustees, shall not confer upon those trustees any rights against the company, save when all the issued shares of the company have been registered in the name of those trustees, in which event, if the majority in number of the owners as defined in section 1 of the Sectional Titles Act, of the units transferred under subitem (1), so decide, the trustees in question shall procure the winding-up or deregistration of the company under the provisions of the Companies Act, and in the absence of such a decision within a reasonable time, each such share shall be registered in the name of the person who is then the owner of the unit in question transferred under subitem (1).

Schedule 2

(Section 17)

MATTERS TO BE STATED IN A CONTRACT FOR THE ACQUISITION OF A SHARE

NAME, ADDRESS AND INCORPORATION

1. (a) The name, address of the registered office and of the transfer office, postal address and date of incorporation of the company which operates the share block scheme, and the address at which its financial records are kept.
- (b) If appropriate, the name and address of its holding company.

DIRECTORS AND MANAGEMENT

2. (a) The names, occupations and addresses of the directors of the company (specifying who the chairman and managing director are, if any) and their nationality, if not South African.
- (b) The term of office for which a director is or has been appointed, and particulars of any right held by any person in respect of the appointment of any director.
- (c) Particulars of the remuneration of directors in their capacity as directors and in any other capacity.
- (d) If the share block scheme is managed by a third party under an agreement or arrangement, the name and address of that third party, and a statement as to whether or not any money relating to the share block scheme is entrusted to him.
- (e) The borrowing powers of the company exercisable by the directors, and the manner in which such borrowing powers may be varied.

AUDITOR

3. The name and address of the auditor of the company.

SECRETARY

4. The name and address and the professional qualifications, if any, of the secretary of the company.

PROPERTY

5. (a) A description and the extent of the immovable property owned or leased by the company.
- (b) A description of the part of the immovable property which will be the subject of the right to use of the purchaser.
- (c) If the company does not own the immovable property—
 - (i) the name and address of the registered owner; and
 - (ii) the terms on which the company leases the immovable property.
- (d) If the immovable property in respect of which the share block scheme is or is to be operated is or is proposed to be mortgaged—

Wet No. 59, 1980

WET OP DIE BEHEER VAN AANDELEBLOKKE, 1980

- (i) die naam en adres van die persoon, of sy verteenwoordiger, of in die geval van 'n deelnemingsverband, die naam en adres van die benoemde maatskappy, of sy verteenwoordiger, in wien se guns die verband oor daardie vaste eiendom geregistreer is of sal word;
- (ii) die geregistreerde kapitale bedrag en duur van die verband, en die voorwaardes met betrekking tot delging van kapitaal en betaling van rente;
- (iii) die jaarlikse koers van die rente betaalbaar ten opsigte van die lening wat deur die verband verseker is.
- (e) Die datum waarop die koper geregtig word op die gebruik van die gedeelte van die vaste eiendom bedoel in subitem (b).
- (f) Indien die verkoper bewus is dat 'n deeltitelregister nie kragtens artikel 5 van die Wet op Deeltitels geopen kan word nie met betrekking tot die vaste eiendom ten opsigte waarvan die aandeelblokskema bedryf word of sal word, 'n verklaring te dien effekte.

PARTYE BY DIE KONTRAK

6. Die name van die partye by die kontrak en hulle onderskeie gewone woon- of sake-adres in die Republiek.

AANDEEL WAT VOORWERP VAN DIE KONTRAK UITMAAK

- 7. (a) 'n Beskrywing van die aandeel wat die voorwerp van die kontrak uitmaak.
- (b) Indien die aandeel nie, wanneer die kontrak aangegaan word, op naam van die verkoper geregistreer is nie, die naam en adres van die persoon op wie se naam dit geregistreer is.
- (c) Indien die aandeel deur 'n aandeelblokontwikkelaar verkoop word, die getal aandeel wat deur die aandeelblokontwikkelaar gehou word en nie gehou word nie wanneer die kontrak aangegaan word.

KOOPPRYS KRAGTENS DIE KONTRAK

- 8. (a) Die bedrae wat ingesluit is by of betaalbaar is benewens die bedrag van die koopprys wat kragtens die kontrak betaal moet word, met vermelding van die aangeleentheid ten opsigte waarvan elke sodanige bedrag betaal moet word, maar uitgesonderd enige bedrag wat as 'n boete of skadevergoeding weens kontrakbreuk of by wyse van rente op agterstallige betalings betaalbaar is.
- (b) Die jaarlikse koers waarteen rente, as daar is, betaal moet word.
- (c) Met watter bedrae die koopprys betaal moet word.
- (d) Die vervaldatum of die wyse van vasstelling van die vervaldatum van elke betaling.
- (e) Die plek waar betalings gedoen moet word.

BYDRAES TOT DIE HEFFINGSFONDS

9. Die bedrag van die bydrae wat, wanneer die kontrak aangegaan word, ten opsigte van die aandeel wat die voorwerp van die kontrak uitmaak, betaal moet word ten bate van die heffingsfonds wat deur die maatskappy vir die doeleindes van die aandeelblokskema ingestel is.

LENINGSVERPLIGTING VAN DIE MAATSKAPPY

- 10. (a) Die totale bedrag van die maatskappy se leningsverpligting soos aangegee in sy finansiële state aan die einde van die rekeningkundige tydperk beoog in artikel 15 (5) (b) wat geëindig het hoogstens nege maande voor die datum van die kontrak.
- (b) Die bedrag en voorwaardes van aflossing van enige lening wat by die maatskappy se leningsverpligting inbegrepe is en wat, ten tyde van die datum beoog in subparagraaf (a), anders as ooreenkomstig 'n besluit bedoel in artikel 14 (1) of by likwidasie van die maatskappy afgelos kan word.
- (c) Die jaarlikse koers van die rente wat ten opsigte van elke sodanige lening betaalbaar is.
- (d) Indien die verkoper 'n lid van die maatskappy is, die regte met betrekking tot die leningsverpligting van die maatskappy wat hy aan die koper sedgeer.
- (e) Die saldo van die bedrag wat die koper aan die maatskappy met betrekking tot sy leningsverpligting moet betaal.
- (f) Vir sover dit aan die verkoper bekend is, 'n verklaring met betrekking tot 'n besluit wat deur die lede van die maatskappy aangeneem mag gewees het om sy leningsverpligting te verhoog.

VERSEKERING

11. Die naam en adres van die versekeringsmaatskappy wat die vaste eiendom verseker het, die bedrag van die versekeringsdekking en die aard van die risiko's wat gedek word of, indien geen sodanige versekering aangegaan is nie, 'n verklaring te dien effekte.

STUKKE WAT DIE KONTRAK MOET VERGESEL

12. Daar moet by die kontrak aangeheg word—

- (a) 'n afskrif van die betrokke gebruiksooreenkoms wat gaan geld tussen die maatskappy en die koper, en 'n verklaring deur die verkoper betreffende enige wesenslike afwyking daarvan in enige ander sodanige ooreenkoms tussen die maatskappy en enige van sy lede met regte en pligte soortgelyk aan dié van die koper, waarvan die verkoper bewus is;
- (b) 'n opgawe waarin uiteengesit word die getal aandeel toegedeel ten opsigte van elke gedeelte van die vaste eiendom wat die voorwerp van 'n gebruiksooreenkoms uitmaak of kan uitmaak, en die bedrag wat elke lid ten opsigte van elke sodanige gedeelte aan die maatskappy ten opsigte van sy leningsverpligting moet betaal;
- (c) 'n afskrif van die jongste geouditeerde finansiële jaarstate van die maatskappy, en 'n verklaring deur die verkoper betreffende enige wesenslike veranderings in die stand van die sake van die maatskappy sedert die datum van daardie state waarvan die verkoper bewus is of, indien sodanige state nie beskikbaar is nie, 'n verklaring te dien effekte;
- (d) indien 'n aansoek ingevolge die Wet op Deeltitels gedoen is of gaan word om goedkeuring van 'n deelplan ten opsigte van 'n gebou op die vaste eiendom, 'n verklaring betreffende waar en wanneer insae in die betrokke deelplan verkry kan word.

SHARE BLOCKS CONTROL ACT, 1980

Act No. 59, 1980

- (i) the name and address of the person, or his representative, or in the case of a participation bond, the name and address of the nominee company, or its representative, in favour of whom the mortgage bond over that immovable property is or is to be registered;
- (ii) the registered capital amount and duration of the mortgage bond, and the terms and conditions as to repayment of capital and payment of interest;
- (iii) the annual rate of the interest payable in respect of the loan secured by the mortgage bond.
- (e) The date upon which the purchaser becomes entitled to the use of the part of the immovable property referred to in subitem (b).
- (f) If the seller is aware that a sectional title register cannot be opened under section 5 of the Sectional Titles Act in relation to the immovable property in respect of which the share block scheme is or is to be operated, a statement to that effect.

PARTIES TO THE CONTRACT

6. The names of the parties to the contract and their respective ordinary residential or business addresses in the Republic.

SHARE WHICH IS SUBJECT OF THE CONTRACT

7. (a) A description of the share which is the subject of the contract.
- (b) If the share is not registered in the name of the seller when the contract is entered into, the name and address of the person in whose name it is registered.
 - (c) If the share is sold by a share block developer, the number of shares held and not held by the share block developer when the contract is entered into.

PURCHASE PRICE UNDER THE CONTRACT

8. (a) The amounts included in or payable in addition to the amount of the purchase price to be paid under the contract, specifying the matter in respect of which each such amount is to be paid, but excluding any amount payable as a penalty or damages for breach of contract or by way of interest on arrear payments.
- (b) The annual rate at which interest, if any, is to be paid.
 - (c) The amounts in which the purchase price is to be paid.
 - (d) The due date or the method of determining the due date of each payment.
 - (e) The place where payments are to be made.

CONTRIBUTIONS TO THE LEVY FUND

9. The amount of the contribution which, when the contract is entered into, is to be made in respect of the share which is the subject of the contract, for the benefit of the levy fund established by the company for the purposes of the share block scheme.

LOAN OBLIGATION OF THE COMPANY

10. (a) The total amount of the company's loan obligation, as reflected in its financial statements at the end of the accounting period contemplated in section 15 (5) (b) and ended not more than nine months before the date of the contract.
- (b) The amount and terms of redemption of any loan comprised in the company's loan obligation which, at the date contemplated in subparagraph (a), may be redeemed otherwise than in accordance with a resolution contemplated in section 14 (1) or upon the liquidation of the company.
 - (c) The annual rate of the interest payable in respect of any such loan.
 - (d) If the seller is a member of the company, the rights in relation to the loan obligation of the company ceded by him to the purchaser.
 - (e) The balance of the amount which the purchaser is obliged to pay to the company in relation to its loan obligation.
 - (f) In so far as the seller is aware, a statement in relation to any resolution which may have been passed by the members of the company to increase its loan obligation.

INSURANCE

11. The name and address of the insurance company which insured the immovable property, the amount of the insurance cover and the nature of the risks covered and, if no such insurance has been effected, a statement to that effect.

DOCUMENTS TO ACCOMPANY THE CONTRACT

12. There shall be annexed to the contract—

- (a) a copy of the relevant use agreement which is to apply between the company and the purchaser, and a statement by the seller as to any material difference between it and any other such agreement between the company and any member thereof having rights and obligations similar to those of the purchaser, of which the seller is aware;
- (b) a statement setting out the number of shares allocated in respect of each part of the immovable property which is or may be the subject of a use agreement, and the amount each member is obliged to pay to the company in respect of each such part in respect of its loan obligation;
- (c) a copy of the latest audited annual financial statements of the company and a statement by the seller as to any material changes in the state of affairs of the company since the date of those statements of which the seller is aware or, if such statements are not available, a statement to that effect;
- (d) if any application in terms of the Sectional Titles Act has been or is to be made for the approval of a sectional plan in respect of any building on the immovable property, a statement as to where and when the relevant sectional plan may be inspected.

Wet No. 59, 1980

WET OP DIE BEHEER VAN AANDELEBLOKKE, 1980

Bylae 3

(Artikel 23)

WYSIGING VAN WET NO. 66 VAN 1971

- (a) Die herroeping van artikel 23;
- (b) die skapping in subartikel (2) van artikel 24 van die woorde „voorbehoud (ii) by artikel 23 (1) en van”;
- (c) die vervanging van artikel 25 deur die volgende artikel:

„Verkoop
of verhuur
van dele.

25. [Behoudens die bepalinge van artikel 23 word geen] Geen bepaling van hierdie Wet of 'n ander wet word uitgeleë in die sin dat dit 'n ontwikkelaar belet om sekere dele in 'n gebou te verkoop en ander daarin te verhuur of om al die dele daarin te verhuur nie.”;

- (d) die skapping van subartikel (7) van artikel 26;
- (e) die vervanging in artikel 38A van die uitdrukking „17, 18 of 23” deur die uitdrukking „17 of 18”;
- (f) die vervanging in paragraaf (kA) van artikel 40 (1) van die uitdrukking „17, 18 of 23” deur die uitdrukking „17 of 18”.

SHARE BLOCKS CONTROL ACT, 1980

Act No. 59, 1980

Schedule 3

(Section 23)

AMENDMENT OF ACT No. 66 OF 1971

- (a) The repeal of section 23;
- (b) the deletion in subsection (2) of section 24 of the words "proviso (ii) to section 23 (1) and to";
- (c) the substitution for section 25 of the following section:

25. [Subject to the provisions of section 23 nothing] Nothing in this Act or any other law contained shall be construed as preventing a developer from selling certain sections in a building and letting other sections therein or from letting all sections therein."

"Sale or
letting
of sections.

- (d) the deletion of subsection (7) of section 26;
- (e) the substitution in section 38A for the expression "17, 18 or 23" of the expression "17 or 18";
- (f) the substitution in paragraph (kA) of section 40 (1) for the expression "17, 18 or 23" of the expression "17 or 18".

