



STAATSKOERANT

VAN DIE REPUBLIEK VAN SUID-AFRIKA

REPUBLIC OF SOUTH AFRICA

GOVERNMENT GAZETTE

As 'n Nuusblad by die Poskantoor Geregistreer

Registered at the Post Office as a Newspaper

Verkoopprijs • Selling price
(AVB uitgesluit/GST excluded)
Plaaslik **45c** Local
Buitelands 60c Other countries
Posvry • Post free

VOL. 255

KAAPSTAD, 17 SEPTEMBER 1986

CAPE TOWN, 17 SEPTEMBER 1986

No. 10440

KANTOOR VAN DIE STAATSPRESIDENT

No. 1943.

17 September 1986

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

No. 95 van 1986: Wet op Deeltitels, 1986.

STATE PRESIDENT'S OFFICE

No. 1943.

17 September 1986

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

No. 95 of 1986: Sectional Titles Act, 1986.

WET

Om voorsiening te maak vir die verdeling van geboue in dele en gemeenskaplike eiendom en vir die verkryging van afsonderlike eiendomsreg in dele gekoppel aan gesamentlike eiendomsreg in gemeenskaplike eiendom; die beheer oor sekere regte verbonde aan afsonderlike eiendomsreg in dele en gesamentlike eiendomsreg in gemeenskaplike eiendom; die oordrag van eiendomsreg van dele en die registrasie van deelverbande oor, en saaklike regte in, dele; die verlening en registrasie van regte in, en die beskikking oor, gemeenskaplike eiendom; die instelling van regspersone om gemeenskaplike eiendom te beheer en vir daardie doel reëls toe te pas; en die instelling van 'n deeltitelregulasieraad; en om voorsiening te maak vir bykomstige aangeleenthede.

(Afrikaanse teks deur die Staatspresident geteken.)
(Goedgekeur op 8 September 1986.)

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

INDELING VAN ARTIKELS

	Artikels
Woordomskrywings	1
DEEL I Inleidende Bepalings	2-3
DEEL II Ontwikkelingskemas, Deelplanne en Deeltitelregisters	4-14
DEEL III Registrasie en Gemeenskaplike Eiendom	15-19
DEEL IV Onderverdeling, Konsolidasie en Uitbreiding van Dele	20-24
DEEL V Uitbreiding van Skemas	25-26
DEEL VI Uitsluitlike Gebruik van Gemeenskaplike Eiendom en Serwitute	27-31
DEEL VII Deelnemingskwotas en Ontwikkelaars ..	32-34
DEEL VIII Reëls en Regspersone	35-43
DEEL IX Eienaars, Administrateurs en Geboue ..	44-51
DEEL X Diverse Aangeleenthede	52-61
Bylae Wette herroep	

WOORDOMSKRYWINGS

Woordomskrywings.

1. (1) In hierdie Wet en die reëls, tensy uit die samehang anders blyk, beteken:—
 - (i) "Administrateur" 'n Administrateur van 'n provinsie handelende op die advies en met die toestemming van die uitvoerende komitee waarvan hy lid is; (i) 5
 - (ii) "argitek" iemand wat as 'n argitek geregistreer is ingevolge artikel 19 van die Wet op Argitekte, 1970 (Wet No. 35 van 1970); (ii)
 - (iii) "deel" 'n deel wat as sodanig op 'n deelplan getoon word; (xxx) 10
 - (iv) "deelnemingskwota", met betrekking tot 'n deel of die eienaar van 'n deel, die persentasie ooreenkomstig die bepalinge van artikel 32 (1) of (2) vir daardie deel bepaal vir die doeleindes in artikel 32 (3) genoem, en oor- 15

ACT

To provide for the division of buildings into sections and common property and for the acquisition of separate ownership in sections coupled with joint ownership in common property; the control of certain incidents attaching to separate ownership in sections and joint ownership in common property; the transfer of ownership of sections and the registration of sectional mortgage bonds over, and real rights in, sections; the conferring and registration of rights in, and the disposal of, common property; the establishment of bodies corporate to control common property and for that purpose to apply rules; and the establishment of a sectional titles regulation board; and to provide for incidental matters.

*(Afrikaans text signed by the State President.)
(Assented to 8 September 1986.)*

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

DIVISION OF SECTIONS

	<i>Sections</i>
Definitions	1
PART I Introductory Provisions	2-3
PART II Development Schemes, Sectional Plans and Sectional Title Registers	4-14
PART III Registration and Common Property	15-19
PART IV Subdivision, Consolidation and Extension of Sections	20-24
PART V Extension of Schemes	25-26
PART VI Exclusive Use of Common Property and Servitudes	27-31
PART VII Participation Quotas and Developers ...	32-34
PART VIII Rules and Bodies Corporate	35-43
PART IX Owners, Administrators and Buildings ..	44-51
PART X Miscellaneous	52-61
Schedule Laws repealed	

DEFINITIONS

1. (1) In this Act and the rules, unless the context otherwise indicates— Definitions.

- 5 (i) "Administrator" means an Administrator of a province acting on the advice and with the consent of the executive committee of which he is a member; (i)
- (ii) "architect" means a person registered as an architect in terms of section 19 of the Architects' Act, 1970 (Act No. 35 of 1970); (ii)
- 10 (iii) "body corporate", in relation to a building and the land on which such building is situated, means the body cor-

- eenkomstig die bepalings van artikel 5 (3) (g) op 'n deelplan aangetoon; (xxii)
- (v) "deelplan", met betrekking tot 'n skema, 'n plan goedgekeur deur die Landmeter-generaal—
- (a) wat as 'n deelplan beskryf word; 5
- (b) wat die gebou of geboue en die grond wat deur die skema behels word as verdeel in twee of meer dele en gemeenskaplike eiendom toon; en
- (c) wat aan die vereistes van artikel 5 voldoen: en sluit dit in 'n deelplan van onderverdeling, konsolidasie of uitbreiding waarvoor in hierdie Wet voorsiening gemaak word; (xxxii) 10
- (vi) "deeltitelbewys" 'n sertifikaat van geregistreerde deeltitel, of so 'n deeltitelbewys waarop 'n aantekening ingevolge artikel 15 (1) (a) aangebring is; (xxxiii) 15
- (vii) "deeltitelregister" die in artikel 12 (1) (b) bedoelde register, en ook 'n kragtens hierdie Wet geregistreerde deelplan, en 'n registrasiekantoor se duplikaat van 'n sertifikaat van geregistreerde deeltitel wat geag word by bedoelde register ingelyf te wees; (xxxiv) 20
- (viii) "deelverband" 'n verband wat—
- (a) 'n eenheid of 'n onverdeelde aandeel in 'n eenheid of grond wat kragtens 'n afsonderlike deeltitelbewys besit word; of
- (b) 'n geregistreerde huurkontrak of onderverhuur van enige sodanige eenheid of onverdeelde aandeel in 'n eenheid of grond; of
- (c) 'n ander geregistreerde saaklike reg in of oor enige sodanige eenheid of onverdeelde aandeel in 'n eenheid of grond, verhipotekeer; (xxxi) 30
- (ix) "eenheid" 'n deel tesame met sy onverdeelde aandeel in gemeenskaplike eiendom wat ooreenkomstig die kwota van daardie deel aan die deel toegedeel is; (xxxx) 35
- (x) "eenparige besluit" behoudens subartikel (3), 'n besluit—
- (a) eenparig geneem deur ten minste 80% van al die lede van 'n regspersoon (gereken in getal) en ten minste 80% van al sodanige lede (gereken in waarde), en wat teenwoordig of deur 'n gevolmagtigde of 'n deur die reg erkende verteenwoordiger verteenwoordig is op 'n algemene vergadering waarvan minstens 30 dae skriftelike kennis, waarin die voorgestelde eenparige besluit gemeld word, gegee is: Met dien verstande dat in omstandighede in die reëls bepaal 'n vergadering van die regspersoon belê kan word vir 'n datum 30 dae of minder nadat kennis aan al die lede van die regspersoon gegee is; of 50
- (b) wat eenparig skriftelik deur al die lede van die regspersoon persoonlik of deur 'n gevolmagtigde of 'n deur die reg erkende verteenwoordiger van so 'n lid, aanvaar is; (xxxviii)
- (xi) "eienaar", met betrekking tot 'n eenheid, of 'n deel, of 'n onverdeelde aandeel in die gemeenskaplike eiendom wat deel van 'n eenheid uitmaak—
- (a) die persoon (met inbegrip van die Staat) op wie se naam die eenheid in 'n registrasiekantoor geregistreer is of in wie eiendomsreg in die eenheid uit hoofde van enige wet gevestig is; of 60
- (b) die persoon (met inbegrip van die Staat) deur wie die eenheid besit word kragtens 'n in 'n registrasiekantoor geregistreerde huurkontrak vir 'n tydperk van nege-en-negentig jaar of langer of vir die bestaansduur van die betrokke gebou of geboue; en het "eienaar wees van" en "eiendomsreg" 'n ooreenstemmende betekenis; (xxi) 65
- (xii) "gebou" 'n bouwerk van 'n permanente aard wat opgerig is of opgerig gaan word en wat op 'n deelplan as deel van 'n skema getoon word; (iv)

SECTIONAL TITLES ACT, 1986

Act No. 95, 1986

porate of that building referred to in section 36 (1);
(xxxiv)

(iv) "building" means a structure of a permanent nature erected or to be erected and which is shown on a sectional plan as part of a scheme; (xii)

(v) "Chief Director" means the Chief Director of Surveys and Mapping appointed in terms of section 1 of the Land Survey Act, 1927 (Act No. 9 of 1927); (xvii)

(vi) "common property", in relation to a scheme, means—

(a) the land included in the scheme;

(b) such parts of the building or buildings as are not included in a section; and

(c) land referred to in section 26; (xiii)

(vii) "conveyancer" means a conveyancer as defined in the Deeds Registries Act; (xxxviii)

(viii) "Council" means, in relation to architects, the South African Council for Architects established in terms of the Architects' Act, 1970 (Act No. 35 of 1970), and, in relation to land surveyors, the South African Council for Professional Land Surveyors and Technical Surveyors established in terms of the Professional Land Surveyors' and Technical Surveyors' Act, 1984 (Act No. 40 of 1984); (xxviii)

(ix) "Court" means the provincial or local division of the Supreme Court having jurisdiction; (xvi)

(x) "Deeds Registries Act" means the Deeds Registries Act, 1937 (Act No. 47 of 1937), and any regulation made thereunder; (xxx)

(xi) "deeds registry" means a deeds registry as defined in the Deeds Registries Act; (xxxi)

(xii) "developer" means a person who is the registered owner of land, situated within the area of jurisdiction of a local authority, on which is situated or to be erected a building or buildings which he has divided or proposes to divide into two or more sections in terms of a scheme, or his successor in title as developer, and includes—

(a) for the purposes of sections 9 and 10, the agent of any such person or his successor-in-title, or any other person acting on behalf of any of them; and

(b) for the purposes of rebuilding any building that is deemed to have been destroyed, as contemplated in section 48, the body corporate concerned; (xxiv)

(xiii) "development scheme" means a scheme in terms of which a building or buildings situated or to be erected on land within the area of jurisdiction of a local authority is or are, for the purposes of selling, letting or otherwise dealing therewith, to be divided into two or more sections, or as contemplated in the proviso to section 2 (a); (xxv)

(xiv) "draft sectional plan" means a sectional plan prepared in accordance with the provisions of section 5, but not yet approved by the Surveyor-General; and "draft sectional plan of subdivision", "draft sectional plan of consolidation" and "draft sectional plan of extension" have a corresponding meaning; (xviii)

(xv) "exclusive use area" means a part or parts of the common property for the exclusive use by the owner or owners of one or more sections, as contemplated in section 27; (xxxix)

(xvi) "land" means the land comprised in a scheme as shown on a sectional plan; (xiv)

(xvii) "land surveyor" means a person registered as a professional land surveyor in the register prescribed in section 7 (4) (a) of the Professional Land Surveyors' and Technical Surveyors' Act, 1984 (Act No. 40 of 1984); (xx)

(xviii) "local authority" means any institution or body contemplated in section 84 (1) (f) of the Provincial Government Act, 1961 (Act No. 32 of 1961), exercising jurisdiction over an area in which land is situated,

Wet No. 95, 1986

WET OP DEELTITELS, 1986

- (xiii) "gemeenskaplike eiendom", met betrekking tot 'n skema—
 - (a) die grond wat in die skema ingesluit is;
 - (b) die gedeeltes van die gebou of geboue wat nie by 'n deel ingesluit is nie; en 5
 - (c) grond bedoel in artikel 26; (vi)
- (xiv) "grond" die grond wat deel vorm van 'n skema soos getoon op 'n deelplan; (xvi)
- (xv) "hierdie Wet" ook die regulasies; (xxxvii)
- (xvi) "Hof" die provinsiale of plaaslike afdeling van die Hooggeregshof wat regsbevoegdheid het; (ix) 10
- (xvii) "Hoofdirekteur" die Hoofdirekteur van Opmetings en Kartering wat ingevolge artikel 1 van die Opmetingswet, 1927 (Wet No. 9 van 1927), aangestel is; (v)
- (xviii) "konsepdeelplan" 'n deelplan opgestel ooreenkomstig 15 die bepalings van artikel 5, maar nog nie goedgekeur deur die Landmeter-generaal nie; en het "konsepdeelplan van onderverdeling", "konsepdeelplan van konsolidasie" en "konsepdeelplan van uitbreiding" 'n ooreenstemmende betekenis; (xiv) 20
- (xix) "kwota", met betrekking tot 'n deel of die eienaar van 'n deel, die deelnemingskwota van daardie deel; (xxiv)
- (xx) "landmeter" iemand wat as professionele landmeter geregistreer is in die register voorgeskryf in artikel 7 (4)
 - (a) van die Wet op Professionele Landmeters en Teg-niese Opmeters, 1984 (Wet No. 40 van 1984); (xvii) 25
- (xxi) "Landmeter-generaal" 'n Landmeter-generaal aangestel ingevolge artikel 4 van die Opmetingswet, 1927 (Wet No. 9 van 1927); (xxxvi)
- (xxii) "Minister" die Minister van Kommunikasie en van Openbare Werke; (xix) 30
- (xxiii) "notaris" 'n notaris soos omskryf in die Registrasie van Aktes Wet; (xx)
- (xxiv) "ontwikkelaar" iemand wat die geregistreerde eienaar is van grond, binne die regsgebied van 'n plaaslike bestuur geleë, waarop 'n gebou of geboue geleë is of opgerig gaan word wat hy verdeel het of voornemens is om te verdeel in twee of meer dele ingevolge 'n skema, of sy opvolger in titel as ontwikkelaar, en—
 - (a) by die toepassing van artikels 9 en 10, ook die 40 agent van so 'n persoon of sy opvolger in titel, of iemand anders wat namens enigeen van hulle handel; en
 - (b) vir die doel van die heroprigting van 'n gebou wat geag word vernietig te wees, soos beoog in artikel 45 48, ook die betrokke regspersoon; (xii)
- (xxv) "ontwikkelingskema" 'n skema waarkragtens 'n gebou of geboue wat geleë is of opgerig gaan word op grond in die regsgebied van 'n plaaslike bestuur, vir die doeleindes van vervreemding of verhuring of die beskikking 50 op 'n ander wyse daarvoor, verdeel gaan word in twee of meer dele, of soos beoog in die voorbehoudsbepaling by artikel 2 (a); (xiii)
- (xxvi) "onverdeelde aandeel in gemeenskaplike eiendom", met betrekking tot 'n eienaar, 'n onverdeelde aandeel 55 van daardie eienaar in gemeenskaplike eiendom soos bepaal ooreenkomstig die kwota van die deel waarvan hy die eienaar is en, met betrekking tot 'n deel, 'n onverdeelde aandeel in die gemeenskaplike eiendom wat ooreenkomstig die kwota van daardie deel aan die deel 60 toegedeel is; (xxxix)
- (xxvii) "plaaslike bestuur" 'n instelling of liggaam in artikel 84 (1) (f) van die Wet op Provinsiale Bestuur, 1961 (Wet No. 32 van 1961), beoog wat jurisdiksie uitoefen oor 'n gebied waarin grond geleë is, met inbegrip van enige 65 ander instelling of liggaam wat die werksaamhede verrig van so 'n instelling of liggaam en aldus jurisdiksie uitoefen; (xviii)
- (xxviii) "Raad", met betrekking tot argitekte, die Suid-Afrikaanse Raad vir Argitekte ingestel ingevolge die Wet

SECTIONAL TITLES ACT, 1986

Act No. 95, 1986

- including any other institution or body performing work of any such institution or body and so exercising jurisdiction; (xxvii)
- 5 (xix) "Minister" means the Minister of Communications and of Public Works; (xxii)
- (xx) "notary public" means a notary public as defined in the Deeds Registries Act; (xxiii)
- (xxi) "owner", in relation to a unit, or a section, or an undivided share in the common property forming part of a unit, means—
- 10 (a) the person (including the State) in whose name the unit is registered in a deeds registry or in whom the ownership of the unit is vested by virtue of any law; or
- 15 (b) the person (including the State) by whom the unit is held under a lease for a period of ninety-nine years or longer or for the life of the building or buildings concerned and registered in a deeds registry,
- 20 and "owned" and "ownership" have a corresponding meaning; (xi)
- (xxii) "participation quota", in relation to a section or the owner of a section, means the percentage determined in accordance with the provisions of section 32 (1) or
- 25 (2) in respect of that section for the purposes referred to in section 32 (3), and shown on a sectional plan in accordance with the provisions of section 5 (3) (g); (iv)
- (xxiii) "prescribed" means prescribed by this Act or by regulation; (xxxx)
- 30 (xxiv) "quota", in relation to a section or the owner of a section, means the participation quota of that section; (xix)
- (xxv) "registrable" means capable of being registered in terms of the Deeds Registries Act; (xxxiii)
- 35 (xxvi) "registrar" means a registrar of deeds as defined in the Deeds Registries Act; (xxxii)
- (xxvii) "regulation" means a regulation made and in force under this Act; (xxxv)
- (xxviii) "rules", in relation to a building or buildings which has or have been divided into a section or sections and common property, means the management rules and conduct rules referred to in section 35 (2) for the control, management, administration, use and enjoyment of the sections and common property; (xxix)
- 40 (xxix) "scheme" means a development scheme; (xxxvi)
- (xxx) "section" means a section shown as such on a sectional plan; (iii)
- (xxxi) "sectional mortgage bond" means a sectional mortgage bond hypothecating—
- 50 (a) a unit or an undivided share in a unit or land held under a separate sectional title deed; or
- (b) a registered lease or sub-lease of any such unit or undivided share in a unit or land; or
- 55 (c) any other registered real right in or over any such unit or undivided share in a unit or land; (viii)
- (xxxii) "sectional plan", in relation to a scheme, means a plan approved by the Surveyor-General—
- (a) which is described as a sectional plan;
- 60 (b) which shows the building or buildings and the land comprised in the scheme, as divided into two or more sections and common property; and
- (c) which complies with the requirements of section 5, and includes a sectional plan of subdivision, consolidation or extension as provided for in this Act; (v)
- 65 (xxxiii) "sectional title deed" means a certificate of registered sectional title or any such sectional title deed which is endorsed in terms of section 15 (1) (a); (vi)
- (xxxiv) "sectional title register" means the register referred to in section 12 (1) (b), and includes any sectional plan registered under this Act, and a deeds registry's dupli-

Wet No. 95, 1986

WET OP DEELTITELS, 1986

- op Argitekte, 1970 (Wet No. 35 van 1970), en, met betrekking tot landmeters, die Suid-Afrikaanse Raad vir Professionele Landmeters en Tegniese Opmeters ingestel ingevolge die Wet op Professionele Landmeters en Tegniese Opmeters, 1984 (Wet No. 40 van 1984); (viii) 5
- (xxix) "reëls", met betrekking tot 'n gebou of geboue wat in 'n deel of dele en gemeenskaplike eiendom verdeel is, die bestuursreëls en gedragsreëls bedoel in artikel 35 (2) vir die beheer, bestuur, administrasie, gebruik en genot van die dele en gemeenskaplike eiendom; (xxviii) 10
- (xxx) "Registrasie van Aktes Wet" die Registrasie van Aktes Wet, 1937 (Wet No. 47 van 1937), en 'n daarkragtens uitgevaardigde regulasie; (x)
- (xxxi) "registrasiekantoor" 'n registrasiekantoor soos omskryf in die Registrasie van Aktes Wet; (xi) 15
- (xxxii) "registrateur" 'n regstrateur van aktes soos omskryf in die Registrasie van Aktes Wet; (xxvi)
- (xxxiii) "registreerbaar" vatbaar vir registrasie ingevolge die Registrasie van Aktes Wet; (xxv)
- (xxxiv) "regspersoon", met betrekking tot 'n gebou en die 20 grond waarop daardie gebou geleë is, die in artikel 36 (1) bedoelde regspersoon van daardie gebou; (iii)
- (xxxv) "regulasie" 'n regulasie kragtens hierdie Wet uitgevaardig en van krag; (xxvii)
- (xxxvi) "skema" 'n ontwikkelingskema; (xxix) 25
- (xxxvii) "spesiale besluit", behoudens subartikel (2), 'n besluit geneem deur 'n meerderheid van minstens driekwart van die stemme (gereken volgens waarde) en minstens driekwart van die stemme (gereken volgens getal) van lede van 'n regspersoon teenwoordig of deur 'n gevol- 30 magtigde of 'n deur die reg erkende verteenwoordiger verteenwoordig op 'n algemene vergadering waarvan minstens 30 dae skriftelike kennis, waarin die voorgestelde spesiale besluit gemeld word, gegee is, of 'n besluit wat skriftelik deur ten minste 75% van al die lede 35 van 'n regspersoon (gereken in getal) en ten minste 75% van al sodanige lede (gereken in waarde) persoonlik of deur 'n gevolmagtigde of 'n deur die reg erkende verteenwoordiger van so 'n lid, aanvaar is: Met dien verstande dat in omstandighede in die reëls bepaal 'n 40 vergadering van die regspersoon belê kan word vir 'n datum 30 dae of minder nadat kennis aan al die lede van die regspersoon gegee is; (xxxv)
- (xxxviii) "transportbesorger" 'n transportbesorger soos omskryf in die Registrasie van Aktes Wet; (vii) 45
- (xxxix) "uitsluitlike gebruiksgebied" 'n gedeelte of gedeeltes van die gemeenskaplike eiendom vir die uitsluitlike gebruik deur die eienaar of eienaars van een of meer dele, soos bedoel in artikel 27; (xv)
- (xxxx) "voorgeskryf" of "voorgeskrewe" by hierdie Wet of by 50 regulasie voorgeskryf. (xxiii)
- (2) By die toepassing van die omskrywing van "spesiale besluit" in subartikel (1), word 'n kennisgewing in daardie omskrywing beoog, as voldoende geag indien—
- (a) dit ten minste 30 dae voor die betrokke algemene ver- 55 gadering per hand aan 'n lid oorhandig is; of
- (b) dit ten minste 30 dae voor sodanige vergadering by wyse van voorafbetaalde geregistreerde pos na die adres van 'n lid se eenheid in die betrokke skema, of sodanige ander adres wat skriftelik deur 'n lid vir die 60 doeleindes van sodanige kennisgewing aangedui is, versend is.
- (3) By die toepassing van die omskrywing van "eenparige besluit" in subartikel (1)—
- (a) word 'n kennisgewing in daardie omskrywing beoog as 65 voldoende geag indien dit oorhandig is aan, of versend is na die adres van, 'n lid, soos onderskeidelik in paragrawe (a) en (b) van subartikel (2) beoog;
- (b) word 'n lid teenwoordig of verteenwoordig by 'n vergadering in daardie omskrywing beoog, wat self of deur 'n gevolmagtigde of verteenwoordiger, na gelang van die geval, hom daarvan weerhou om te stem oor die

SECTIONAL TITLES ACT, 1986

Act No. 95, 1986

- cate of any certificate of registered sectional title deemed to be incorporated in such register; (vii)
- (xxxv) "special resolution" means, subject to subsection (2), a resolution passed by a majority of not less than three-fourths of the votes (reckoned in value) and not less than three-fourths of the votes (reckoned in number) of members of a body corporate who are present or represented by proxy or by a representative recognized by law at a general meeting of which at least 30 days' written notice, specifying the proposed resolution, has been given, or a resolution agreed to in writing by at least 75% of all the members of a body corporate (reckoned in number) and at least 75% of all such members (reckoned in value) personally or by proxy or by a representative of any such member recognized by law: Provided that in circumstances determined in the rules, a meeting of the body corporate may be convened for a date 30 days or less after notice of the proposed resolution has been given to all the members of the body corporate; (xxxvii)
- (xxxvi) "Surveyor-General" means a Surveyor-General appointed in terms of section 4 of the Land Survey Act, 1927 (Act No. 9 of 1927); (xxi)
- (xxxvii) "this Act" includes the regulations; (xv)
- 25 (xxxviii) "unanimous resolution" means, subject to subsection (3), a resolution—
- (a) passed unanimously by at least 80% of all the members of a body corporate (reckoned in number) and at least 80% of all such members (reckoned in value), and who are present or represented by proxy or by a representative recognized by law at a general meeting of the body corporate of which at least 30 days' written notice, specifying the proposed unanimous resolution, has been given: Provided that in circumstances determined in the rules, a meeting of the body corporate may be convened for a date 30 days or less after notice of the proposed resolution has been given to all the members of the body corporate; or
- (b) agreed to in writing by all the members of the body personally or by proxy or by a representative of any such member recognized by law; (x)
- (xxxix) "undivided share in common property", in relation to an owner, means an undivided share of that owner in common property as determined in accordance with the quota of the section of which he is the owner and, in relation to a section, means an undivided share in common property apportioned to that section in accordance with the quota of the section; (xxvi)
- 50 (xxxx) "unit" means a section together with its undivided share in common property apportioned to that section in accordance with the quota of the section. (ix)
- (2) For the purposes of the definition of "special resolution" in subsection (1), a notice contemplated in that definition shall be deemed adequate if—
- (a) it has been delivered by hand to a member not less than 30 days prior to the relevant general meeting; or
- (b) it was despatched by prepaid registered post not less than 30 days prior to such meeting to the address of a member's unit in the relevant scheme, or to such other address as a member may have indicated in writing for the purposes of such notice.
- (3) For the purposes of the definition of "unanimous resolution" in subsection (1)—
- 65 (a) a notice contemplated in that definition shall be deemed adequate if it has been delivered to, or despatched to the address of, a member, as contemplated in paragraphs (a) and (b), respectively, of subsection (2);
- (b) a member present or represented at a meeting contemplated in that definition, who himself, or through a proxy or representative, as the case may be, abstains

- betrokke besluit, geag ten gunste van die besluit te gestem het; en
- (c) word, waar die betrokke besluit die eiendomsregte of -bevoegdhede van enige lid as eienaar nadelig raak, die besluit nie as aangeneem beskou nie tensy sodanige lid 5 skriftelik daartoe toestem.

DEEL I

INLEIDENDE BEPALINGS

Eiendomsreg en saaklike regte in of oor gedeeltes van geboue, en registrasie van titel tot eiendomsreg of ander saaklike regte in of oor sodanige gedeeltes.

2. Ondanks andersluidende bepalings van enige wet of die gemene reg— 10
- (a) kan 'n gebou of geboue wat deur 'n skema behels word en die grond waarop daardie gebou of geboue geleë is, in dele en gemeenskaplike eiendom ooreenkomstig die bepalings van hierdie Wet verdeel word: Met dien verstande dat waar 'n skema uit meer as een gebou bestaan, enige sodanige gebou, behoudens artikel 5 (4), verdeel kan word in 'n enkele deel en gemeenskaplike eiendom; 15
- (b) kan afsonderlike eiendomsreg oor sodanige dele of 'n onverdeelde aandeel daarin ooreenkomstig die bepalings van hierdie Wet verkry word; 20
- (c) is die eienaars van sodanige dele die eienaars van sodanige gemeenskaplike eiendom in onverdeelde aandeel ooreenkomstig die bepalings van hierdie Wet; 25
- (d) kan 'n saaklike reg in of oor enige sodanige deel of onverdeelde aandeel daarin of gemeenskaplike eiendom ooreenkomstig die bepalings van hierdie Wet verkry word; en 30
- (e) kan 'n registrateur ooreenkomstig die bepalings van hierdie Wet 'n titelbewys in 'n registrasiekantoor registreer waarkragtens eiendomsreg in, of 'n huurkontrak oor, of 'n ander saaklike reg in of oor, enige sodanige deel of onverdeelde aandeel daarin of gemeenskaplike eiendom verkry word.

Toepassing van Registrasie van Aktes Wet, reproduksie van dokumente, en eenhede geag grond te wees:

3. (1) Behalwe vir sover hierdie Wet of 'n ander wet anders bepaal of uit die samehang anders blyk, is die bepalings van die Registrasie van Aktes Wet, vir sover daardie bepalings aldus toegepas kan word, *mutatis mutandis* van toepassing met betrekking tot alle dokumente wat ingevolge hierdie Wet in 'n registrasiekantoor geregistreer of geliasseer is of bestem is om in 'n registrasiekantoor geregistreer of geliasseer te word. 40

(2) Die betrokke registrateur kan 'n in subartikel (1) bedoelde dokument reproduseer of laat reproduseer deur middel van mikroverfilming of 'n ander proses wat volgens sy oordeel so 'n stuk noukeurig en duursaam reproduseer, en kan so 'n reproduksie in plaas van so 'n dokument bewaar of laat bewaar. 45

(3) 'n In subartikel (2) bedoelde reproduksie word, vir die doeleindes van 'n registrasiekantoor, geag die oorspronklike dokument te wees, en 'n afdruk wat deur middel van so 'n reproduksie verkry is en deur die registrateur as 'n juiste afdruk van die reproduksie gesertifiseer is, is as bewys toelaatbaar en het in alle opsigte die uitwerking van die betrokke oorspronklike dokument. 50

(4) 'n Eenheid word geag grond te wees.

DEEL II

55

ONTWIKKELINGSKEMAS, DEELPLANNE EN DEELTITELREGISTERS

Goedkeuring van ontwikkeling-skemas.

4. (1) 'n Ontwikkelaar wat beoog om 'n skema tot stand te bring, moet by die betrokke plaaslike bestuur aansoek doen om die goedkeuring van die skema.
- (2) 'n Skema kan betrekking hê op meer as een gebou wat geleë is of opgerig gaan word op dieselfde stuk grond, of op meer as een stuk grond soos beoog in artikel 5 (7).
- (3) Indien een of meer gedeeltes van 'n gebou wat deur 'n voorgestelde skema behels word en wat na 'n verdeling van die

SECTIONAL TITLES ACT, 1986

Act No. 95, 1986

- from voting on the resolution in question, shall be regarded as having voted in favour of the resolution; and
- (c) where the resolution in question adversely affects the proprietary rights or powers of any member as owner, the resolution shall not be regarded as having been passed unless such member consents in writing thereto.

PART I

INTRODUCTORY PROVISIONS

2. Notwithstanding anything to the contrary in any law or the common law contained—

- (a) a building or buildings comprised in a scheme and the land on which such building or buildings is or are situated, may be divided into sections and common property in accordance with the provisions of this Act: Provided that where a scheme comprises more than one building, any such building may, subject to section 5 (4), be so divided into a single section and common property;
- (b) separate ownership in such sections or an undivided share therein may be acquired in accordance with the provisions of this Act;
- (c) the owners of such sections shall own such common property in undivided shares in accordance with the provisions of this Act;
- (d) any real right may be acquired in or over any such section or an undivided share therein or common property in accordance with the provisions of this Act; and
- (e) a registrar may, in accordance with the provisions of this Act, register in a deeds registry a title deed whereby ownership in, or any lease of, or any other real right in or over, any such section or an undivided share therein or common property is acquired.

Ownership and real rights in or over parts of buildings, and registration of title to ownership or other real rights in or over such parts.

3. (1) Save as is otherwise provided in this Act or any other law or the context otherwise indicates, the provisions of the Deeds Registries Act shall, in so far as such provisions can be so applied, apply *mutatis mutandis* in relation to all documents registered or filed or intended to be registered or filed in a deeds registry in terms of this Act.

Application of Deeds Registries Act, reproduction of documents, and units deemed to be land.

(2) The registrar concerned may reproduce or cause to be reproduced any document referred to in subsection (1) by means of microfilming or any other process which in his opinion accurately and durably reproduces any such document, and may preserve or cause to be preserved such reproduction in lieu of such document.

(3) A reproduction referred to in subsection (2) shall, for the purposes of a deeds registry, be deemed to be the original document, and a copy obtained by means of such reproduction and which has been certified by the registrar as a true copy of such reproduction, shall be admissible in evidence and shall have all the effects of the original document concerned.

(4) A unit shall be deemed to be land.

PART II

DEVELOPMENT SCHEMES, SECTIONAL PLANS AND SECTIONAL TITLE REGISTERS

4. (1) A developer who intends to establish a scheme shall make application to the local authority concerned for the approval of the scheme.

(2) A scheme may relate to more than one building situated or to be erected on the same piece of land, or to more than one piece of land as contemplated in section 5 (7).

(3) If one or more parts of a building which is or are comprised in a proposed scheme and which after a division of the

Approval of development schemes.

Wet No. 95, 1986

WET OP DEELTITELS, 1986

gebou 'n eenheid of eenhede daarin sal uitmaak, in die geheel of gedeeltelik vir woondoeleindes verhuur word, doen 'n ontwikkelaar geen aansoek bedoel in subartikel (1) nie, tensy—

(a) elke huurder van elke gedeelte wat aldus vir woondoeleindes verhuur word— 5

(i) deur die ontwikkelaar skriftelik, per brief wat of persoonlik afgelewer of per geregisteerde pos versend is, in kennis gestel is van 'n datum, minstens 14 dae na die aflewering of versending van die brief, na gelang van die geval, van 'n vergadering 10 van sodanige huurders wat gehou moet word in die betrokke gebou, of in 'n ander gebou binne 'n redelike afstand van eersgenoemde gebou, binne die regsgebied van die betrokke plaaslike bestuur, waarop die ontwikkelaar of sy agent voornemens is 15 om beskikbaar te wees om die huurders van—

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

(bb) die inligting aangaande hul regte te voorsien 20 wat in artikel 10 van hierdie Wet uiteengesit word; en

(ii) terselfdertyd, tesame met die kennisgewing waarna in subparagraaf (i) verwys word, deur die ontwikkelaar voorsien is van 'n sertifikaat wat die voorge- 25 skrewe besonderhede ten opsigte van die betrokke gebou, en gedeeltes daarvan of eenhede daarin, en van die betrokke skema, bevat; en

(b) 'n vergadering beoog in paragraaf (a) (i) gehou is en die ontwikkelaar of sy agent daarop beskikbaar was om 30 die besonderhede bedoel in genoemde paragraaf te verskaf, en alle redelike vrae wat aanwesige huurders aan die ontwikkelaar of agent gerig het, beantwoord het: Met dien verstande dat 'n aandeelblokmaatskappy wat aansoek doen om die goedkeuring van 'n ontwikke- 35 lingskema nie aan die vereistes van hierdie subartikel hoef te voldoen nie indien daardie aandeelblokmaatskappy, binne 'n tydperk van 2 jaar voor sodanige aansoek, reeds voldoen het aan die bepalings van artikel 11A van die Wet op Beheer van Aandeel- 40 blokke, 1980 (Wet No. 59 van 1980).

(4) 'n Aansoek bedoel in subartikel (1) word in die voorgeskrewe vorm gedoen en gaan vergesel van die dokumente en besonderhede wat voorgeskryf word.

(5) Die plaaslike bestuur staan die aansoek toe, indien— 45

(a) die metode en doel van die voorgestelde verdeling in dele en gemeenskaplike eiendom nie teenstrydig is met die bepalings van 'n geldende dorpsaanlegskema op die datum van die aansoek om die goedkeuring van die skema nie; 50

(b) met betrekking tot enige aangeleentheid behalwe die voorgestelde gebruik, die gebou of geboue waarop die skema betrekking het, nie teenstrydig is met die bepalings van enige geldende dorpsaanlegskema op die datum van goedkeuring van die bouplanne nie; 55

(c) ten opsigte van ander aangeleenthede as geboue, aan enige toepaslike voorwaarde van enige geldende dorpsaanlegskema voldoen is;

(d) die gebou of geboue waarop die skema betrekking het, opgerig is ooreenkomstig enige toepaslike bouver- 60 ordeninge wat op die datum van oprigting gegeld het:

Met dien verstande dat met betrekking tot paragrafe (b), (c) en (d) die plaaslike bestuur na goeddunke verskille en oorskrydings kan ignoreer en, ten opsigte van paragraaf (d), 'n beëdigde verklaring van 'n argitek as nodige bewys kan aanvaar. 65

(6) Te eniger tyd na die ontvangs van 'n aansoek in subartikel (1) bedoel, kan die plaaslike bestuur die ontwikkelaar versoek om hom van die verdere besonderhede, inligting en planne te voorsien wat hy nodig ag: Met dien verstande dat die plaaslike

SECTIONAL TITLES ACT, 1986

Act No. 95, 1986

building will constitute a unit or units therein, is or are wholly or partially let for residential purposes, a developer shall not make any application referred to in subsection (1), unless—

- 5 (a) every lessee of every part which is so leased for residential purposes—
- 10 (i) has been notified in writing by the developer, by letter delivered either personally or despatched by registered post, of a date, at least 14 days after the delivery or despatch of such letter, as the case may be, of a meeting of such lessees to be held in the building in question, or in another building within a reasonable distance from the first-mentioned building, within the area of jurisdiction of the local authority concerned, at which the developer or his agent intends to be available to provide the lessees with—
- 15 (aa) such particulars of the relevant scheme as they may reasonably require from him; and
- 20 (bb) the information regarding their rights as set out in section 10 of this Act; and
- (ii) has at the same time, with the notice referred to in subparagraph (i), been provided by the developer with a certificate containing the prescribed particulars in respect of the relevant building, and parts thereof or units therein, and of the relevant scheme; and
- 25 (b) a meeting contemplated in paragraph (a) (i) has been held and the developer or his agent has been available thereat to provide the particulars contemplated in the said paragraph, and has answered all reasonable questions put to the developer or agent by the lessees present: Provided that a share block company applying for the approval of a development scheme need not comply with the provisions of this subsection if that share block company has, within a period of two years before such application, already complied with the provisions of section 11A of the Share Blocks Control Act, 1980 (Act No. 59 of 1980).

40 (4) An application referred to in subsection (1) shall be made in the prescribed form and be accompanied by such documents and particulars as may be prescribed.

(5) The local authority shall grant the application, if—

- 45 (a) the method and purpose of the proposed division into sections and common property are not contrary to the provisions of any operative town planning scheme at the date of the application for approval of the scheme;
- 50 (b) in regard to any matter other than the proposed use, the building or buildings to which the scheme relates is or are not contrary to the provisions of any operative town planning scheme at the date of approval of the building plans;
- (c) in regard to matters other than buildings, any applicable condition of any operative town planning scheme is complied with;
- 55 (d) the building or buildings to which the scheme relates, was or were erected in accordance with any applicable building by-laws in operation at the date of erection:

60 Provided that in regard to paragraphs (b), (c) and (d) the local authority may in its discretion disregard discrepancies and infringements and may also, in respect of paragraph (d), accept an affidavit from an architect as necessary proof.

(6) At any time after the receipt of an application referred to in subsection (1), the local authority may require the developer to furnish it with such further particulars, information and plans as it may deem necessary: Provided that the local authority shall

65

Wet No. 95, 1986

WET OP DEELTITELS, 1986

bestuur hom nie bemoei met die vraag of die konsepdeelplan ooreenkomstig die bepalings van hierdie Wet opgestel is nie, en ook nie vereis dat ander inligting, metings of data as dié wat voorgeskryf is, op die konsepdeelplan aangetoon word nie.

(7) Die plaaslike bestuur oorweeg nie 'n aansoek om die goedkeuring van 'n skema nie—

- (a) tensy aan die bepalings van subartikel (3) voldoen is;
- (b) indien die ontwikkelaar, in die tydperk van twee jaar onmiddellik voor die datum waarop die aansoek aan die plaaslike bestuur voorgelê word, 'n handeling verrig het wat, as dit nie vir die bepalings van subartikel (2) van artikel 9 was nie, die verkoop van 'n eenheid of 'n onverdeelde aandeel in 'n eenheid of 'n belang ten opsigte van enige gebou en grond behels in bedoelde skema, in stryd met die bepalings van subartikel (1) 15 van daardie artikel sou uitmaak het.

(8) Die plaaslike bestuur moet binne 60 dae vanaf ontvangs van die aansoek, of binne 60 dae nadat die ontwikkelaar voldoen het aan die vereistes van die plaaslike bestuur kragtens subartikel (6), na gelang van die geval, skriftelik sy besluit aan 20 die aansoeker bekend maak.

(9) Wanneer die plaaslike bestuur 'n aansoek in sy geheel of ten dele toestaan, kan hy enige registreerbare voorwaarde wat hy goedvind, opleë.

(10) Indien die aansoeker hom veronreg voel deur 'n besluit 25 van die plaaslike bestuur, of indien die plaaslike bestuur versuim om die skema goed te keur binne enige toepaslike tydperk vermeld in subartikel (8), kan die ontwikkelaar op die voorgeskrewe wyse na die Administrateur van die betrokke provinsie appelleer, en kan die Administrateur die aansoek toestaan of 30 weier, en as hy die aansoek in sy geheel of ten dele toestaan, kan hy enige registreerbare voorwaarde wat hy goedvind, opleë.

(11) Die besluit van die Administrateur word by die toepassing van hierdie Wet geag die besluit van die plaaslike bestuur te wees.

35

Wyse van
opstelling van
konsepdeel-
planne.

5. (1) 'n Konsepdeelplan moet deur 'n landmeter of argitek ooreenkomstig die bepalings van hierdie Wet opgestel en onderteken word, en die numerieke en ander data daarop aangeteken, moet binne die voorgeskrewe grense van noukeurigheid val: Met dien verstande dat die gedeelte van die konsepdeelplan in subartikel (3) (a) bedoel, en enige skets van 'n uitsluitlike gebruiksbied waarvan die grense nie deur fisiese gesteldhede van 'n permanente aard voorgestel word nie, deur 'n landmeter opgestel en onderteken moet word.

(2) 'n Konsepdeelplan wat opgestel is deur 'n landmeter of argitek van wie deur die Hoofdirekteur vereis is om 'n voorgeskrewe eksamen in verband met die opstel van konsepdeelplanne af te lê, en wat aan die Landmeter-generaal voorgelê is soos vereis deur artikel 7, word nie deur die Landmeter-generaal aanvaar nie tensy die betrokke landmeter of argitek in so 'n eksamen geslaag het.

(3) 'n Konsepdeelplan moet—

- (a) die grense van die grond ooreenkomstig die betrokke kaart of algemene plan en die ligging van die betrokke gebou of geboue in verhouding daartoe, skets: Met dien verstande dat enige fout in sodanige kaart of algemene plan in verband met die grense van die grond kragtens die bepalings van die Opmetingswet, 1927 (Wet No. 9 van 1927), reggestel moet word voor die opstel van die deelplan: Met dien verstande voorts dat indien die Landmeter-generaal nie die regstelling van so 'n kaart of algemene plan vereis nie, die landmeter sy eie afmetings op daardie gedeelte van die konsepdeelplan in hierdie paragraaf bedoel, moet aanbring;
- (b) die naam van die gebou of geboue daarop aangetoon, aandui;
- (c) 'n plan volgens skaal insluit van elke verdieping in die gebou of geboue daarop aangetoon;

SECTIONAL TITLES ACT, 1986

Act No. 95, 1986

not concern itself with the question whether or not the draft sectional plan has been prepared in accordance with the provisions of this Act, nor shall the local authority require any information, measurements or data other than those prescribed, to be shown on the draft sectional plan.

(7) The local authority shall not consider an application for the approval of a scheme—

- (a) unless the provisions of subsection (3) have been complied with;
- (b) if the developer has, in the period of two years immediately preceding the date on which the application is submitted to the local authority, committed an act which, were it not for the provisions of subsection (2) of section 9, would have constituted the sale of a unit or an undivided share in a unit or an interest in respect of any building and land comprised in the said scheme, contrary to the provisions of subsection (1) of that section.

(8) The local authority shall make its decision known in writing to the applicant within 60 days of the receipt of the application, or within 60 days after the developer complied with the requirements of the local authority under subsection (6), as the case may be.

(9) When granting an application either in whole or in part, the local authority may impose any registrable condition it may deem fit.

(10) If the applicant feels aggrieved by any decision of the local authority, or if the local authority fails to approve the scheme within any applicable period referred to in subsection (8), the developer may in the prescribed manner appeal to the Administrator of the province concerned, and the Administrator may grant or refuse the application, and if he grants the application either in whole or in part, he may impose any registrable condition he may deem fit.

(11) The decision of the Administrator shall for the purposes of this Act be deemed to be the decision of the local authority.

5. (1) A draft sectional plan shall be prepared and signed by a land surveyor or an architect in accordance with the provisions of this Act, and the numerical and other data recorded thereon shall be within the prescribed limits of accuracy: Provided that the part of a draft sectional plan referred to in subsection (3) (a), and any delineation of an exclusive use area of which the boundaries are not represented by physical features of a permanent nature, shall be prepared by a land surveyor and signed by him.

Manner of preparing draft sectional plans.

(2) A draft sectional plan which has been prepared by a land surveyor or architect who has been required by the Chief Director to sit for a prescribed examination in connection with the preparation of draft sectional plans, and which has been submitted to the Surveyor-General as required by section 7, shall not be accepted by the Surveyor-General unless the land surveyor or architect concerned has passed such examination.

(3) A draft sectional plan shall—

- (a) delineate the boundaries of the land in accordance with the relevant diagram or general plan and the location of the relevant building or buildings in relation thereto: Provided that any error in such diagram or general plan in regard to the boundaries of the land shall be rectified in terms of the Land Survey Act, 1927 (Act No. 9 of 1927), prior to the preparation of the sectional plan: Provided further that if the Surveyor-General does not require rectification of such diagram or general plan, the land surveyor shall record his own dimensions on that part of the draft sectional plan referred to in this paragraph;
- (b) indicate the name of the building or buildings shown thereon;
- (c) include a plan to scale of each storey in the building or buildings shown thereon;

Wet No. 95, 1986

WET OP DEELTITELS, 1986

- (d) behoudens subartikels (4) en (5), die grense van elke deel in die gebou of geboue omskryf, en elke deel deur 'n nommer onderskei;
 - (e) die vloeroppervlakte tot die middellyn van die buitenste mure van elke deel, korrek tot die naaste vierkante meter, en die totale vloeroppervlakte van al die dele aantoon;
 - (f) enige uitsluitlike gebruiksgebied op die voorgeskrewe wyse skets;
 - (g) 'n bylae daarop aangeteken of daarby aangeheg hê waarin die kwota van elke deel ooreenkomstig artikel 32 (1) of (2) en die totaal van die kwotas van al die dele daarop aangetoon, aangedui word; en
 - (h) opgestel wees op die wyse en die ander besonderhede bevat wat voorgeskryf is.
- (4) Die gemeenskaplike grens tussen 'n deel en 'n ander deel of gemeenskaplike eiendom is die middellyn van die skeidingsvloer, -muur of -plafon, na gelang van die geval.
- (5) Vir die doeleindes van subartikel (3) (d) moet grense van 'n deel omskryf word—
- (a) met verwysing na die vloere, mure en plafonne daarvan, of soos voorgeskryf is; en
 - (b) ten opsigte van 'n gedeelte van 'n deel (soos 'n stoep, portaal, balkon, voorhof of projeksie) waarvan die grense nie ingevolge paragraaf (a) omskryf kan word nie maar synde bybehorende tot 'n gedeelte van daardie deel wat ingevolge daardie paragraaf omskryf kan word, op die voorgeskrewe wyse.
- (6) 'n Deel kan bestaan uit nie-aangrensende gedeeltes van 'n gebou of geboue.
- (7) 'n Konsepdeelplan kan een stuk grond of twee of meer aangrensende stukke grond of twee of meer nie-aangrensende stukke grond omvat: Met dien verstande dat die gebou of geboue wat in 'n deel of dele verdeel moet word slegs op een sodanige stuk grond geleë moet wees of op twee of meer sodanige aangrensende stukke grond wat notarieël verbind is.

Pligte van landmeters en argitekte en nie-aanspreeklikheid van Staat.

6. (1) 'n Landmeter of argitek wat 'n konsepdeelplan opstel, moet die konsepdeelplan opstel van 'n werklike opmeting onderneem deur hom of onder sy toesig op 'n wyse wat akkurate resultate verseker, en ooreenkomstig hierdie Wet.
- (2) Nóg die Staat nóg 'n beampte of werknemer in diens van die Staat is aanspreeklik vir 'n foutiewe opmeting of werk wat daarop betrekking het wat deur 'n landmeter of argitek gedoen is, ondanks die feit dat die deelplan wat op daardie opmeting of werk betrekking het deur die Landmeter-generaal goedgekeur is.

Goedkeuring van konsepdeelplanne deur Landmeter-generaal.

7. (1) Nadat 'n plaaslike bestuur 'n skema goedgekeur het, moet die betrokke landmeter of argitek namens die ontwikkelaar die voorgeskrewe getal eksemplare van die konsepdeelplan aan die Landmeter-generaal voorlê vir sy goedkeuring.
- (2) Die voorlegging van die konsepdeelplan aan die Landmeter-generaal moet vergesel gaan van—
- (a) 'n sertifikaat van die plaaslike bestuur wat sy goedkeuring van die skema soos op die konsepdeelplan weerspieël, aandui; en
 - (b) die bylae in artikel 5 (3) (g) bedoel.
- (3) Die wyse van voorlegging van die konsepdeelplan en alle ander dokumente aan die Landmeter-generaal, is soos voorgeskryf.
- (4) 'n Landmeter-generaal keur nie 'n konsepdeelplan goed 60 nie, tensy dit ooreenkomstig die bepalings van hierdie Wet opgestel is.
- (5) By goedkeuring van 'n konsepdeelplan deur die Landmeter-generaal word die bylae in artikel 5 (3) (g) bedoel, geag ingelyf te wees by en 'n integrerende deel te vorm van die deelplan.

SECTIONAL TITLES ACT, 1986

Act No. 95, 1986

- (d) subject to subsections (4) and (5), define the boundaries of each section in the building or buildings, and distinguish each section by a number;
- 5 (e) show the floor area to the median line of the boundary walls of each section, correct to the nearest square metre, and the total of the floor areas of all the sections;
- (f) delineate in the prescribed manner any exclusive use area;
- 10 (g) have endorsed upon or annexed to it a schedule specifying the quota of each section in accordance with section 32 (1) or (2) and the total of the quotas of all sections shown thereon; and
- 15 (h) be drawn in such manner and contain such other particulars as may be prescribed.

(4) The common boundary between any section and another section or common property shall be the median line of the dividing floor, wall or ceiling, as the case may be.

(5) For the purposes of subsection (3) (d) the boundaries of a section shall be defined—

- (a) by reference to the floors, walls and ceilings thereof, or as may be prescribed; and
- 25 (b) in respect of a part of a section (such as a stoep, porch, balcony, atrium or projection) of which the boundaries cannot be defined in terms of paragraph (a) but being appurtenant to a part of that section which can be defined in terms of that paragraph, in the manner prescribed.

(6) A section may consist of non-contiguous parts of a building or buildings.

(7) A draft sectional plan may comprise one piece of land or two or more contiguous pieces of land or two or more non-contiguous pieces of land: Provided that the building or buildings to be divided into a section or sections shall be situated on only one such piece of land or on two or more such contiguous pieces of land which have been notarially tied.

6. (1) A land surveyor or architect preparing a draft sectional plan shall prepare the draft sectional plan from an actual measurement undertaken by him or under his direction in such manner as will ensure accurate results, and in accordance with this Act.

Duties of land surveyors and architects and non-liability of State.

(2) Neither the State nor any officer or employee in the service of the State shall be liable for any defective measurement or work appertaining thereto performed by any land surveyor or architect, notwithstanding the fact that the sectional plan relating to such measurement or work has been approved by the Surveyor-General.

7. (1) After a local authority has approved a scheme, the land surveyor or architect concerned shall on behalf of the developer submit to the Surveyor-General, for his approval, the prescribed number of copies of the draft sectional plan.

Approval of draft sectional plans by Surveyor-General.

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

- 55 (a) a certificate of the local authority signifying its approval of the scheme as reflected on the draft sectional plan; and
- (b) the schedule referred to in section 5 (3) (g).

(3) The manner of submission of the draft sectional plan and of all other documents to the Surveyor-General, shall be as prescribed.

(4) A Surveyor-General shall not approve a draft sectional plan, unless it has been prepared in accordance with the provisions of the Act.

(5) On approval of a draft sectional plan by the Surveyor-General, the schedule referred to in section 5 (3) (g) shall be deemed to be incorporated in and to form an integral part of the sectional plan.

Wet No. 95, 1986

WET OP DEELTITELS, 1986

Onbehoorlike
gedrag van
landmeters en
argitekte.

8. 'n Landmeter of argitek is by die toepassing van die Wet op Professionele Landmeters en Tegniëse Opmeters, 1984 (Wet No. 40 van 1984), en die Wet op Argitekte, 1970 (Wet No. 35 van 1970), na gelang van die geval, skuldig aan onbehoorlike gedrag, as hy—

- (a) behalwe soos bepaal in die omstandighede wat voorgeskryf is, 'n konsepdeelplan, deelplan, of enige ander plan in hierdie Wet bedoel, wat benodig word in verband met die registrasie daarvan, en ten opsigte waarvan hy nie die opmetings verrig het of dit persoonlik onder toesig gehou het nie, en deur noukeurige ondersoek homself oortuig het van die juistheid van die aantekeninge in enige rekords en van die berekenings in verband daarmee wat iemand anders mag gemaak het nie, onderteken;
- (b) 'n foutiewe plan onderteken met die wete dat dit foutief is;
- (c) herhaaldelik foutiewe deeltitelopmetings ten opsigte waarvan geen voldoende kontroles toegepas is nie, uitvoer;
- (d) 'n aantekening maak in 'n veldrekord, 'n afskrif van 'n veldrekord of ander dokument wat voorgee verkry te gewees het van werklike meting in die veld, as dit in werklikheid nie aldus verkry is nie;
- (e) in verband met 'n skema aan die Landmeter-generaal onjuiste inligting verstrek, met die wete dat dit onjuis is;
- (f) sy pligte ingevolge hierdie Wet op 'n wyse uitvoer wat die Hoofdirekteur na ondersoek bevind onbevoeg of onbevredigend te wees; of
- (g) 'n bepaling van hierdie Wet oortree of versuim om daaraan te voldoen,

en die Direkteur-generaal: Openbare Werke en Grondsake of 'n ander beamppte deur hom gemagtig, kan 'n klagte in hierdie verband na die betrokke Raad verwys vir ondersoek en die doen van die stappe wat die Raad goedgevind.

Verbod op sekere
handelinge voor
opening van deeltitelregister.

9. (1) Geen ontwikkelaar of ander persoon mag 'n eenheid of 'n onverdeelde aandeel in 'n eenheid ten opsigte van 'n gebou en grond, of 'n belang wat 'n voorgestelde eenheid of 'n onverdeelde aandeel in 'n eenheid heet te wees ten opsigte van 'n gebou en grond, vir verkoop aanbied of adverteer, of 'n opsie verleen vir die verkryging daarvan, of verkoop nie, tensy 'n deeltitelregister ten opsigte van daardie gebou en grond geopen is.

(2) 'n Ooreenkoms vir die verlening van 'n opsie of 'n koopkontrak in stryd met die bepalings van subartikel (1) aangegaan, is nietig.

(3) 'n Ontwikkelaar en 'n persoon of koper wat gedeeltelik of in die geheel gepresteer het kragtens 'n ooreenkoms of kontrak wat ingevolge subartikel (2) nietig is, het die reg om wat hy al dus gepresteer het van sy teenparty terug te vorder, en—

- (a) 'n ontwikkelaar kan daarbenewens van enige sodanige persoon of koper vorder—
 - (i) redelike vergoeding vir die gebruik wat die persoon of koper kragtens die ooreenkoms of kontrak van die betrokke gebou en grond of 'n gedeelte daarvan mag gehad het; en
 - (ii) vergoeding vir enige skade wat deur die persoon of koper, of enige ander persoon vir wie se dade of versuime so 'n persoon of koper deliktueel aanspreeklik is, aan daardie gebou of grond of gedeelte daarvan veroorsaak is;
- (b) 'n persoon aan wie 'n opsie verleen is of 'n koper kan daarbenewens van die ontwikkelaar vorder—
 - (i) rente teen die voorgeskrewe rentekoers op enige betaling kragtens die ooreenkoms of kontrak gedoen, vanaf die datum van betaling tot die datum van verhaal daarvan;

SECTIONAL TITLES ACT, 1986

Act No. 95, 1986

8. A land surveyor or architect shall for the purposes of the Professional Land Surveyors' and Technical Surveyors' Act, 1984 (Act No. 40 of 1984), and the Architects' Act, 1970 (Act No. 35 of 1970), as the case may be, be guilty of improper conduct, if he—

Improper conduct
of land surveyors
and architects.

- (a) signs, except as provided in such circumstances as may be prescribed, a draft sectional plan, a sectional plan or any other plan referred to in this Act, required in connection with the registration thereof, and in respect of which he has not carried out or personally supervised the measurements, and has not carefully examined and satisfied himself of the correctness of the entries in any records and of the calculations in connection therewith which may have been made by any other person;
- (b) signs any defective plan knowing it to be defective;
- (c) repeatedly performs defective sectional title surveys in respect of which adequate checks have not been applied;
- (d) makes an entry in a field record, a copy of a field record or other document which purports to have been derived from actual measurement in the field, when it was in fact not so derived;
- (e) supplies erroneous information to the Surveyor-General in connection with any scheme, knowing it to be erroneous;
- (f) carries out his duties in terms of this Act in a manner which the Chief Director finds after investigation to be incompetent or unsatisfactory; or
- (g) contravenes a provision of this Act or fails to comply therewith,

and the Director General: Public Works and Land Affairs or any other official authorized by him, may refer a complaint in this regard to the relevant Council for investigation and the taking of such steps as the Council may deem fit.

9. (1) No developer or other person shall offer or advertise for sale, grant an option for the acquisition of, or sell, any unit or any undivided share in a unit in respect of any building and land, or any interest purporting to be a proposed unit or undivided share in a unit in respect of a building and land, unless a sectional title register has been opened in respect of that building and land.

Prohibition of certain
acts before opening
of sectional title
register.

(2) Any agreement granting an option or contract of purchase and sale concluded contrary to the provisions of subsection (1), shall be void.

(3) A developer and any person or purchaser who has performed partially or fully under an agreement or contract which is void under subsection (2), shall be entitled to reclaim from the other party what he has so performed, and—

- (a) a developer may in addition claim from any such person or purchaser—
 - (i) reasonable compensation for the use that the person or purchaser may have had under the agreement or contract of the building and land in question or any part thereof; and
 - (ii) compensation for any damage caused to that building or land or any part thereof by the person or purchaser, or any other person for whose acts or omissions such person or purchaser is delictually liable;
- (b) a person to whom an option has been granted or a purchaser may in addition claim from the developer—
 - (i) interest at the prescribed rate of interest on any payment made under the agreement or contract, from the date of payment to the date of recovery thereof;

- (ii) redelike vergoeding vir uitgawes deur hom aange-
gaan met of sonder magtiging van die ontwikkelaar
ter behoud van die gebou of grond, of gedeelte
daarvan, of ten opsigte van verbeterings wat die
markwaarde daarvan verhoog en deur hom met 5
die uitdruklike of stilswyende toestemming van die
ontwikkelaar aangebring is; en
- (iii) vergoeding vir enige skade of verlies deur hom
gely wat hy andersins op grond van kontrakbreuk
van die ontwikkelaar sou kon vorder as die oor- 10
eenkoms of kontrak nie nietig was nie en die ont-
wikkelaar versuim het om 'n oordrag oor-
eenkomstig die ooreenkoms of kontrak te
bewerkstellig.

(4) 'n Ontwikkelaar of iemand anders wat 'n handeling verrig 15
wat, as dit nie vir die bepalinge van subartikel (2) was nie, die
verkoop van 'n eenheid of 'n onverdeelde aandeel in 'n eenheid,
of van 'n belang, of die verlening van 'n opsie vir die verkryging
van so 'n eenheid, onverdeelde aandeel of belang, in stryd met
die bepalinge van subartikel (1) sou uitgemaak het, is aan 'n mis- 20
dryf skuldig en by skuldigbevinding strafbaar met 'n boete van
hoogstens R2 000 of met gevangenisstraf vir 'n tydperk van
hoogstens twaalf maande of met daardie boete sowel as daardie
gevangenisstraf.

(5) In hierdie artikel beteken "verkoop" ook verkoop onder- 25
worpe aan 'n opskortende voorwaarde of verruil of teen enige
vergoeding hoegenaamd van die hand sit.

(6) Die bepalinge van hierdie artikel is nie van toepassing nie
ten opsigte van 'n gebou wat op 25 Februarie 1981 in die proses
van oprigting was, of ten opsigte van 'n gebou wat na daardie 30
datum opgerig is of word.

Verkoop deur
ontwikkelaars van
sekere eenhede
bewoon deur
sekere huurders.

10. (1) 'n Ontwikkelaar mag, niesteenstaande dat 'n deeltitel-
register ten opsigte van 'n gebou en grond geopen is, en be-
houdens subartikel (5), nie 'n eenheid in daardie gebou wat be-
woon word deur 'n huurder wat geregtig was om ingevolge 35
artikel 4 (3) (a) (i) in kennis gestel te word, aan iemand anders
as daardie huurder te koop aanbied of verkoop nie, tensy die
ontwikkelaar die eenheid per brief wat of persoonlik of per ge-
registreerde pos afgelewer is, aan die huurder te koop aangebied
het en die huurder die aanbod binne 'n tydperk van 90 dae of, in 40
die geval van 'n eenheid wat 'n gekontroleerde perseel bedoel in
die Wet op Huurbeheer, 1976 (Wet No. 80 van 1976), en onder-
worpe aan die bepalinge van daardie Wet is, binne 'n tydperk
van 365 dae, vanaf die datum van die aanbod van die hand wys,
of by die verstryking van enige sodanige toepaslike tydperk die 45
aanbod nie aanvaar het nie.

(2) Indien 'n huurder 'n aanbod bedoel in subartikel (1) binne
die toepaslike tydperk daarin genoem van die hand wys, of by
die verstryking van so 'n toepaslike tydperk die aanbod nie aan-
vaar het nie, mag die ontwikkelaar die betrokke eenheid nie bin- 50
ne 'n tydperk van 180 dae vanaf die datum waarop die huurder
die aanbod van die hand gewys het, of waarop so 'n toepaslike
tydperk verstryk het, na gelang van die geval, aan iemand an-
ders as die betrokke huurder te koop aanbied of verkoop nie
teen 'n prys wat laer is as die prys waarteen dit ingevolge sub- 55
artikel (1) aan die huurder te koop aangebied is, tensy die ont-
wikkelaar weer die eenheid teen daardie laer prys aan die
huurder te koop aangebied het en hy die aanbod binne 'n tyd-
perk van 60 dae vanaf die datum daarvan van die hand gewys
het, of by verstryking van daardie tydperk die aanbod nie aan- 60
vaar het nie.

(3) 'n Ontwikkelaar—

(a) mag vanaf die datum waarop 'n huurder deur die ont-
wikkelaar ingevolge artikel 4 (3) (a) (i) in kennis gestel
is van die vergadering in daardie artikel bedoel— 65

(i) behoudens subparagraaf (ii), solank die huurder
die betrokke eenheid bly bewoon en aan die voor-
waardes van die betrokke huurkontrak bly vol-
doen; of

SECTIONAL TITLES ACT, 1986

Act No. 95, 1986

- (ii) reasonable compensation for any expenses incurred by him with or without the authority of the developer for the preservation of the building or land, or part thereof, or in respect of any improvements which enhance the market value thereof and which were effected by him with the express or implied consent of the developer; and
- (iii) compensation for any damage or loss suffered by him which he would otherwise have been entitled to claim from the developer on the ground of breach of contract had the agreement or contract not been void and had the developer failed to effect any transfer in accordance with the agreement or contract.

(4) A developer or any other person who commits an act which, were it not for the provisions of subsection (2), would have constituted the sale of a unit or an undivided share in a unit, or of any interest, or the granting of an option for the acquisition of such unit, undivided share or interest, contrary to the provisions of subsection (1), shall be guilty of an offence and liable on conviction to a fine not exceeding R2 000 or to imprisonment for a period not exceeding twelve months or to both such fine and such imprisonment.

(5) In this section "sell" includes to sell subject to a suspensive condition or to exchange or to dispose of for any consideration whatsoever.

(6) The provisions of this section shall not apply in respect of any building which on 25 February 1981 was in the process of being erected, or in respect of any building which has been or is erected after that date.

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

Sale by developers of certain units occupied by certain lessees.

(2) If a lessee refuses an offer referred to in subsection (1) within the applicable period mentioned therein, or has at the expiration of such applicable period not accepted the offer, the developer shall not, within a period of 180 days from the date on which the lessee has refused the offer, or on which such applicable period has expired, as the case may be, offer for sale or sell the relevant unit to any person other than the lessee concerned at a price lower than the price at which it was offered for sale in terms of subsection (1) to the lessee, unless the developer has again offered the unit at that lower price for sale to the lessee and he has refused the offer within a period of 60 days from the date thereof, or has on the expiration of that period not accepted the offer.

(3) A developer—

- (a) shall as from the date on which a lessee has been notified in terms of section 4 (3) (a) (i) by the developer of the meeting referred to in that section—
- (i) subject to subparagraph (ii), as long as the lessee continues to occupy the relevant unit and to comply with the conditions of the relevant lease; or

Wet No. 95, 1986

WET OP DEELTITELS, 1986

- (ii) nadat die eenheid aan die huurder ooreenkomstig subartikel (1) te koop aangebied is en die huurder die aanbod van die hand gewys het of die toepaslike in subartikel (1) bedoelde tydperk verstryk het, na gelang van die geval, tot op die datum van verstryking van die in subartikel (2) bedoelde toepaslike tydperk van 180 dae of, waar van toepassing, die in laasgenoemde subartikel bedoelde tydperk van 60 dae, welke datum ook al laaste voorval,
- nie van die betrokke huurder vereis om die eenheid te ontruim nie tensy die huurder hom aan wanbetaling van huurgelde skuldig gemaak het of materiële skade aan die eenheid aangerig het, of hom skuldig gemaak het aan gedrag wat 'n ergernis is vir die bewoners van ander eenhede in die betrokke gebou; en
- (b) mag in 'n geval beoog in paragraaf (a) (ii), tot op die datum van verstryking van die daarin genoemde toepaslike tydperk van 180 dae of, waar van toepassing, die in daardie paragraaf genoemde tydperk van 60 dae, welke datum ook al laaste voorval, nie van die betrokke huurder vereis of hom toelaat nie om 'n bedrag aan huurgelde te betaal wat hoër is as die bedrag wat deur die huurder betaalbaar was op die datum beoog in subartikel (1) waarop die huurder die aanbod in daardie subartikel bedoel van die hand gewys het, of waarop die in daardie subartikel bedoelde toepaslike tydperk verstryk het, na gelang van die geval:
- Met dien verstande dat die voorgaande bepalings van hierdie subartikel nie afbreuk doen aan enige toepaslike bepaling van die Wet op Huurbeheer, 1976 (Wet No. 80 van 1976), nie.
- (4) Indien 'n eenheid bedoel in subartikel (1) 'n gekontroleerde perseel is soos daarin bedoel en die huurder daarvan 65 jaar of ouer is en sy maandelikse inkomste nie meer is nie as die maksimum bedrag van inkomste wat van tyd tot tyd genoem word in enige proklamasie uitgevaardig kragtens artikel 52 (1) van die Wet op Huurbeheer, 1976 (Wet No. 80 van 1976), vir huurders van persele ten opsigte waarvan huurbeheer ooreenkomstig daardie artikel by so 'n proklamasie ingestel word, mag so 'n eenheid solank daardie huurder die eenheid bly woon en sy inkomste bedoelde maksimum bedrag nie oorskry nie, slegs aan daardie huurder deur 'n ontwikkelaar te koop aangebied of verkoop word.
- (5) 'n Koopkontrak in stryd met die bepalings van subartikel (1), (2) of (4) aangegaan, is nietig, en die bepalings van artikel 9 (3) met betrekking tot 'n kontrak daarin bedoel, is *mutatis mutandis* ten opsigte van so 'n nietige kontrak van toepassing.
- (6) 'n Ontwikkelaar wat—
- (a) 'n handeling verrig wat, as dit nie vir die bepalings van subartikel (5) was nie, die verkoop van 'n eenheid in stryd met 'n bepaling van subartikel (1), (2) of (4) sou uitgemaak het; of
- (b) 'n bepaling van subartikel (3) oortree,
- is aan 'n misdryf skuldig, en by skuldigbevinding strafbaar met 'n boete van hoogstens R2 000 of met gevangenisstraf vir 'n tydperk van hoogstens twaalf maande of met daardie boete sowel as daardie gevangenisstraf.

Aansoeke om
opening van deeltitelregisters.

11. (1) 'n Ontwikkelaar kan, na goedkeuring van 'n konsepdeelfplan deur die Landmeter-generaal, aansoek doen by die registrateur wat aan die hoof staan van die registrasiekantoor waarin die grond wat deur die skema behels word, geregistreer is, om die opening van 'n deeltitelregister ten opsigte van die betrokke grond en gebou of geboue, en om registrasie van die deelfplan.

(2) Wanneer 'n aansoek gedoen word om die opening van 'n deeltitelregister en die registrasie van 'n deelfplan, kan die ontwikkelaar in die bylae in subartikel (3) (b) bedoel registreerbare voorwaardes opleë.

SECTIONAL TITLES ACT, 1986

Act No. 95, 1986

- (ii) after the unit has been offered for sale in accordance with subsection (1) to the lessee and the lessee has refused the offer or the relevant period referred to in subsection (1) has expired, as the case may be, until the date of expiry of the applicable period of 180 days referred to in subsection (2) or, where applicable, the period of 60 days referred to in the last-mentioned subsection, whichever date occurs last,
- not require the lessee concerned to vacate the unit unless the lessee has been guilty of non-payment of rent, or has inflicted material damage to the unit, or has been guilty of conduct which is a nuisance to occupiers of other units in the building concerned; and
- (b) shall in any case contemplated in paragraph (a) (ii), until the date of expiry of the applicable period of 180 days mentioned therein or, where applicable, the period of 60 days mentioned in that paragraph, whichever date occurs last, not require or permit the lessee to pay an amount of rent higher than the amount which was payable by the lessee on the date contemplated in subsection (1) on which the lessee refused the offer referred to in that subsection, or on which the relevant period referred to in that subsection expired, as the case may be:
- Provided that the foregoing provisions of this subsection shall not derogate from any applicable provision of the Rent Control Act, 1976 (Act No. 80 of 1976).

(4) If any unit referred to in subsection (1) is controlled premises as contemplated therein and the lessee is 65 years old or older and his monthly income does not exceed the maximum amount of income from time to time mentioned in any proclamation issued under section 52 (1) of the Rent Control Act, 1976 (Act No. 80 of 1976), for lessees of premises in respect of which rent control is in terms of that section established by such proclamation, such unit may as long as such lessee continues to occupy the unit and his income does not exceed such maximum amount, only be offered for sale or sold by a developer to that lessee.

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

(6) A developer who—

- (a) commits an act which, were it not for the provisions of subsection (5), would have constituted the sale of a unit contrary to any provision of subsection (1), (2) or (4); or
- (b) contravenes any provision of subsection (3), shall be guilty of an offence, and liable on conviction to a fine not exceeding R2 000 or to imprisonment for a period not exceeding twelve months or to both such fine and such imprisonment.

11. (1) A developer may, after approval of a draft sectional plan by the Surveyor-General, apply to the registrar in charge of the deeds registry in which the land comprised in the scheme is registered, for the opening of a sectional title register in respect of the land and building or buildings in question, and for the registration of the sectional plan.

Applications for opening of sectional title registers.

(2) When making application for the opening of a sectional title register and the registration of a sectional plan, a developer may in the schedule referred to in subsection (3) (b) impose registrable conditions.

Wet No. 95, 1986

WET OP DEELTITELS, 1986

- (3) 'n Aansoek ingevolge subartikel (1) gaan vergesel van—
- (a) twee kopieë van die deelplan;
 - (b) 'n bylae gesertifiseer deur 'n transportbesorger waarin die serwitute en titelvoorwaardes wat die grond beswaar of bevoordeel en die ander registreerbare voorwaardes wat deur die plaaslike bestuur of die Administrateur by goedkeuring van die skema, of deur die ontwikkelaar ingevolge subartikel (2), opgelê is, uiteengesit word;
 - (c) die titelbewys van die betrokke grond;
 - (d) 'n verband wat op die grond mag rus, tesame met die toestemming van die verbandhouer tot die opening van die deeltitelregister en tot die maak van 'n aantekening op die verband ten effekte dat dit die dele en gemeenskaplike eiendom wat op die deelplan getoon word, verbind;
 - (e) 'n sertifikaat deur 'n transportbesorger waarin gemeld word dat die reëls voorgeskryf ingevolge artikel 35 (2) van toepassing is, en bevattende die ander reëls (as daar is) wat deur die ontwikkelaar gemaak is ter verandering van daardie reëls soos beoog in daardie artikel;
 - (f) sertifikaat van geregistreerde deeltitel in die voorgeskrewe vorm ten opsigte van elke deel en sy onverdeelde aandeel in die gemeenskaplike eiendom, uitgemaak ten gunste van die ontwikkelaar; en
 - (g) die ander voorgeskrewe dokumente en besonderhede.

Registrasie van
deelplanne en
opening van deeltitelregisters.

12. (1) Wanneer daar aan die vereistes van hierdie Wet en aan enige ander toepaslike wet voldoen is, moet die registrateur—
- (a) die deelplan registreer en 'n onderskeidende nommer daaraan toeken;
 - (b) ten opsigte van die grond en gebou of geboue daarop 'n deeltitelregister op die voorgeskrewe wyse open;
 - (c) deur middel van 'n rekenaar of op 'n ander wyse of deur middel van 'n rekenaar en op 'n ander wyse, dié registers hou wat die besonderhede bevat wat nodig is om aan die bepalings van hierdie Wet of 'n ander wet gevolg te gee en om 'n doeltreffende registrasiestelsel in stand te hou wat strek tot regsekerheid en wat die naslaan van 'n geregistreerde akte vergemaklik;
 - (d) gelyktydig met die opening van die deeltitelregister, 'n sertifikaat van geregistreerde deeltitel in die voorgeskrewe vorm ten opsigte van elke deel en sy onverdeelde aandeel in die gemeenskaplike eiendom, onderworpe aan enige verband geregistreer teen die titelbewys van die grond, aan die ontwikkelaar uitreik;
 - (e) aan die ontwikkelaar, in die voorgeskrewe vorm, 'n sertifikaat van saaklike reg ten opsigte van enige voorbehoud ingevolge artikel 25 (1) deur hom gemaak, onderworpe aan enige verband geregistreer teen die titelbewys van die grond, uitreik;
 - (f) aan die ontwikkelaar, in die voorgeskrewe vorm, 'n sertifikaat van saaklike reg ten opsigte van 'n reg van uitsluitlike gebruik soos bedoel in artikel 27 (1), uitreik; en
 - (g) die nodige aantekeninge op die titelbewys, 'n verband of ander dokument, of in sy rekords, aanbring.
- (2) Die registrateur moet die Landmeter-generaal en die plaaslike bestuur van die registrasie van die deelplan in kennis stel en die plaaslike bestuur van 'n kopie daarvan voorsien.

Uitwerking van
registrasie van
deelplanne.

13. (1) By die registrasie van 'n deelplan word die gebou of geboue en die grond daarop aangetoon, behoudens die bepalings van hierdie Wet geag in dele en gemeenskaplike eiendom, soos op die deelplan aangetoon, verdeel te wees.

- (2) 'n Deelplan, tesame met die in artikel 11 (3) (b) bedoelde bylae van serwitute en voorwaardes, word by die registrasie van daardie plan, en 'n registrasiekantoor se duplikaat van 'n sertifikaat van geregistreerde deeltitel word by die registrasie van daardie deeltitel, geag by die betrokke deeltitelregister ingelyf te wees, en 'n eienaar se titel tot sy deel en sy onverdeelde aandeel in die gemeenskaplike eiendom is onderworpe aan of word be-

SECTIONAL TITLES ACT, 1986

Act No. 95, 1986

(3) An application in terms of subsection (1) shall be accompanied by—

- (a) two copies of the sectional plan;
- (b) a schedule certified by a conveyancer setting out the servitudes and conditions of title burdening or benefiting the land and the other registrable conditions imposed by the local authority or the Administrator when approving the scheme, or by the developer in terms of subsection (2);
- (c) the title deed of the land in question;
- (d) any mortgage bond to which the land may be subject, together with the consent of the mortgagee to the opening of the sectional title register and to the endorsement of such bond to the effect that it attaches to the sections and common property shown on the sectional plan;
- (e) a certificate by a conveyancer stating that the rules prescribed in terms of section 35 (2) are applicable, and containing the other rules (if any) substituted by the developer for those rules as contemplated in that section;
- (f) certificates of registered sectional title in the prescribed form in respect of each section and its undivided share in the common property, made out in favour of the developer; and
- (g) such other documents and particulars as may be prescribed.

12. (1) When the requirements of this Act and any other relevant law have been complied with, the registrar shall—

- (a) register the sectional plan and allot a distinctive number to it;
- (b) open a sectional title register in respect of the land and building or buildings thereon in the manner prescribed;
- (c) keep by means of a computer or in any other manner or by means of a computer and in any other manner, such registers containing such particulars as are necessary for the purpose of carrying out the provisions of this Act or any other law and of maintaining an efficient system of registration calculated to afford security of title and ready reference to any registered deed;
- (d) simultaneously with the opening of the sectional title register, issue to the developer in the prescribed form a certificate of registered sectional title in respect of each section and its undivided share in the common property, subject to any mortgage bond registered against the title deed of the land;
- (e) issue to the developer, in the prescribed form, a certificate of real right in respect of any reservation made by him in terms of section 25 (1), subject to any mortgage bond registered against the title deed of the land;
- (f) issue to the developer, in the prescribed form, a certificate of real right in respect of a right of exclusive use as contemplated in section 27 (1); and
- (g) make the necessary endorsements on the title deed, any mortgage bond or other document, or in his records.

Registration of sectional plans and opening of sectional title registers.

(2) The registrar shall notify the Surveyor-General and the local authority of the registration of the sectional plan and furnish the local authority with a copy thereof.

13. (1) Upon the registration of a sectional plan the building or buildings and the land shown thereon shall, subject to the provisions of this Act, be deemed to be divided into sections and common property as shown on the sectional plan.

Effect of registration of sectional plans.

(2) A sectional plan, together with the schedule of servitudes and conditions referred to in section 11 (3) (b), shall upon the registration of such plan, and a deeds registry's duplicate of a certificate of registered sectional title shall upon the registration of such title deed, be deemed to be embodied in the relevant sectional title register, and an owner's title to his section and his undivided share in the common property shall be subject to or shall

Wet No. 95, 1986

WET OP DEELTITELS, 1986

voordeel deur die serwitute, ander saaklike regte of voorwaardes (as daar is) wat die op die deelplan aangetoonde grond beswaar of bevoordeel, en is ook onderworpe aan enige registreerbare voorwaarde deur die plaaslike bestuur of die Administrateur tydens die goedkeuring van die skema, of deur 'n ontwikkelaar ingevolge artikel 11 (2), opgelê. 5

(3) By die registrasie van 'n deelplan word 'n verband, huurkontrak, ander saaklike reg of voorwaarde wat dan teen die grond wat op die deelplan aangetoon word, geregistreer is of wat dan daardie grond raak, geag omgeskep te wees in 'n verband, huurkontrak, ander saaklike reg of voorwaarde wat teen die dele en gemeenskaplike eiendom wat op die deelplan aangetoon word, geregistreer is, of wat dit raak. 10

Wysiging en rojering van deelplanne.

14. (1) Die Landmeter-generaal kan 'n landmeter of argitek wat 'n geregistreerde deelplan opgestel het, aansê om 'n geregistreerde deelplan wat foutief bevind is, te verander of te wysig, of die ontwikkelaar of die regspersoon aansê om dit te laat verander of wysig, of om die foutiewe deelplan deur 'n ander deelplan te vervang. 15

(2) Die regspersoon kan die koste aangegaan as gevolg van 'n verandering of wysiging van 'n deelplan, of die vervanging daarvan, ingevolge subartikel (1), op die betrokke ontwikkelaar, landmeter of argitek verhaal. 20

(3) Indien 'n persoon volgens die oordeel van die Landmeter-generaal benadeel kan word weens 'n foutiewe deelplan, moet hy die registrateur in kennis stel van welke dele deur 'n betrokke gebrek geraak word, en daarna word geen oordrag van so 'n deel en sy onverdeelde aandeel in die gemeenskaplike eiendom of 'n saaklike reg daarin geregistreer tot tyd en wyl die gebrek in die deelplan reggestel is nie, tensy die registrateur tevrede is dat die vertraging om die foutiewe deelplan te laat regstel oormatige ontbering sal veroorsaak en die persoon in wie se guns oordrag van die deel en sy onverdeelde aandeel in die gemeenskaplike eiendom of van 'n saaklike reg daarin, geregistreer moet word, skriftelik toestem dat die oordrag of ander registrasie kan geskied voordat die gebrek reggestel is. 30

(4) Die formaliteite vir die verandering of wysiging of vervanging van 'n deelplan ingevolge subartikel (1), is soos voorgeskryf. 35

(5) Die Landmeter-generaal moet die registrateur en die plaaslike bestuur in kennis stel van 'n verandering, wysiging of vervanging van 'n deelplan ingevolge subartikel (1) wat die beskrywing of grootte van 'n deel raak, en daarop moet die registrateur die nodige aantekeninge wat 'n verandering van beskrywing of grootte weerspieël op die registrasiekantoor-kopie van die sertifikaat van geregistreerde deeltitel en op enige ander geregistreerde dokument wat deur sodanige verandering geraak word, aanbring, en insgelyks aantekeninge aanbring op die eienaar of houer se kopie van daardie titel of ander sodanige geregistreerde dokument wanneer dit daarna by die registrasiekantoor vir enige doel ingedien word. 45

(6) Die registrateur kan op aansoek van 'n ontwikkelaar, welke aansoek vergesel moet gaan van 'n sertifikaat van 'n transportbesorger waarin hy sertifiseer dat al die dele van 'n skema in die naam van die ontwikkelaar geregistreer is en dat geen deel met 'n deelverband of huurkontrak of op enige ander wyse beswaar is nie, die deeltitelregister sluit, en die Landmeter-generaal en die plaaslike bestuur in kennis stel dat die deeltitelregister gesluit is, waarop die Landmeter-generaal die oorspronklike deelplan en die registrasiekantoor-kopie daarvan moet rojeer. 50

(7) Wanneer 'n deeltitelregister kragtens subartikel (6) gesluit is, moet die registrateur al die veranderings, wysigings, aantekeninge en inskrywings op die ontwikkelaar se deeltitelbewyse en in die registers en rekords wat deur hom gehou word, maak wat nodig is om bedoelde sluiting en die terugval van die betrokke grond na die toepaslike grondregister te boek te stel, en moet hy op die voorgeskrewe wyse die titelbewys van die ontwikkelaar in artikel 11 (3) (c) bedoel, laat herleef, of moet hy aan die ontwikkelaar 'n sertifikaat van geregistreerde titel in die vorm wat krag- 60

SECTIONAL TITLES ACT, 1986

Act No. 95, 1986

be benefited by the servitudes, other real rights or conditions (if any) which burden or benefit the land shown on the sectional plan, and shall also be subject to any registrable condition imposed by the local authority or the Administrator when approving the scheme, or by a developer in terms of section 11 (2).

(3) Upon the registration of a sectional plan, any mortgage bond, lease, other real right or condition then registered against or affecting the land shown on the sectional plan, shall be deemed to be converted into a bond, lease, other real right or condition registered against or affecting the sections and common property shown on the sectional plan.

14. (1) The Surveyor-General may require a land surveyor or architect who has prepared a registered sectional plan to alter or amend, or the developer or the body corporate to cause to be altered or amended, any registered sectional plan found to be incorrect, or to substitute another sectional plan for the incorrect sectional plan.

Amendment and
cancellation of
sectional plans.

(2) The body corporate may recover the costs incurred as a result of an alteration or amendment to a sectional plan, or the substitution thereof, in terms of subsection (1), from the developer, land surveyor or architect concerned.

(3) If in the opinion of the Surveyor-General any person could be prejudiced by an incorrect sectional plan, he shall advise the registrar as to which sections are affected by any such defect in question, and thereafter no transfer of such section and its undivided share in the common property or the registration of a real right therein shall be registered until the defect in the sectional plan has been rectified, unless the registrar is satisfied that the delay in causing the defective sectional plan to be rectified will cause undue hardship and the person in whose favour transfer of the section and its undivided share in the common property or of a real right therein is to be registered, consents in writing to the transfer or other registration being effected prior to the rectification of the defect.

(4) The formalities for the alteration, amendment or substitution of a sectional plan in terms of subsection (1), shall be as prescribed.

(5) The Surveyor-General shall advise the registrar and the local authority of any alteration, amendment or substitution of a sectional plan in terms of subsection (1) which affects the description or extent of any section, and thereupon the registrar shall make the necessary endorsements reflecting any change of description or extent upon the deeds registry copy of the certificate of registered sectional title and upon any other registered document affected by such change, and shall likewise endorse the owner's or holder's copy of that title or any such other registered document whenever subsequently lodged at the deeds registry for any purpose.

(6) The registrar may on application by a developer, which application shall be accompanied by a certificate by a conveyancer in which he certifies that all the sections of a scheme are registered in the developer's name and that no section is encumbered by a sectional mortgage bond or a lease or in any other way, close the sectional title register, and notify the Surveyor-General and the local authority that the sectional title register has been closed, whereupon the Surveyor-General shall cancel the original sectional plan and the deeds registry copy thereof.

(7) Whenever a sectional title register has been closed under subsection (6), the registrar shall make all such alterations, amendments, endorsements and entries on the developer's sectional title deeds and in the registers and records kept by him, as may be necessary to record such cancellation and the reversion of the land in question to the applicable land register, and shall in the manner prescribed cause the developer's title deed referred to in section 11 (3) (c) to be revived, or shall issue to the de-

tens die Registrasie van Aktes Wet voorgeskryf word vir daardie grond uitreik, onderworpe aan of geregtig op die serwitute, ander saaklike regte en voorwaardes (as daar is) wat volgens 'n sertifikaat van 'n transportbesorger nog op of ten opsigte van daardie grond van toepassing is.

(8) 'n Geregistreerde deelplan word, behoudens die bepalings van subartikel (6) en artikel 17 (6), slegs gerojering deur 'n bevel van die Hof, en die registrateur gee gevolg aan so 'n rojering deur die nodige aantekeninge en inskrywings in sy rekords aan te bring, en stel die Landmeter-generaal in kennis, wat die oorspronklike deelplan en registrasiekantoor-kopie daarvan moet rojering.

(9) Die registrateur stel die plaaslike bestuur in kennis van die rojering van die registrasie van 'n deelplan.

DEEL III

15

REGISTRASIE EN GEMEENSKAPLIKE EIENDOM

Registrasie van oordrag van eiendomsreg en ander regte.

15. (1) Wanneer 'n deeltitelregister geopen en die betrokke deelplan geregistreer is—

- (a) word eiendomsreg in 'n eenheid of grond wat kragtens 'n deeltitelbewys gehou word, behoudens die bepalings van artikels 17 en 22 oorgedra by wyse van 'n aantekening deur die registrateur op sodanige deeltitelbewys gemaak;
- (b) moet die registrateur 'n notariële huurkontrak van 'n eenheid of 'n onverdeelde aandeel in 'n eenheid en 'n notariële kansellasië of wysiging van so 'n huur registreer by wyse van 'n aantekening deur hom op die voorgeskrewe wyse gemaak op die deeltitelbewys, en moet hy 'n notariële onderverhuring en 'n notariële sessie van so 'n huur of onderverhuring en 'n notariële kansellasië of wysiging van so 'n onderverhuring registreer by wyse van 'n aantekening deur hom gemaak op die betrokke huurkontrak: Met dien verstande dat indien so 'n huurkontrak of onderverhuring deur verloop van tyd verval het, die registrateur die registrasie moet kanselleer by lewering van bewys dat die huurkontrak of onderverhuring aldus verval het;
- (c) moet die registrateur 'n deilverband waardeur 'n eenheid of 'n onverdeelde aandeel in 'n eenheid of grond wat kragtens 'n deeltitelbewys gehou word, of 'n geregistreeerde huurkontrak of onderverhuringskontrak ten opsigte van 'n eenheid of 'n onverdeelde aandeel in 'n eenheid of sodanige grond, of 'n geregistreeerde saaklike reg in of oor enige sodanige eenheid of onverdeelde aandeel in 'n eenheid of grond, verhipoteker word, en 'n sessie, rojering of wysiging van so 'n verband, registreer by wyse van 'n aantekening deur hom op die deeltitelbewys of op die geregistreeerde huurkontrak of onderverhuringskontrak of verband of ander akte gemaak; en
- (d) moet die registrateur 'n ander saaklike reg (wat in 'n notariële akte beliggaam is) in of oor 'n eenheid of 'n onverdeelde aandeel in 'n eenheid of grond wat kragtens 'n deeltitelbewys gehou word, en 'n notariële kansellasië of wysiging van so 'n saaklike reg, registreer by wyse van 'n aantekening deur hom op die deeltitelbewys gemaak: Met dien verstande dat in die geval van 'n geregistreeerde saaklike reg wat om die een of ander rede verval het, die registrateur die registrasie moet kanselleer by lewering van bewys dat die saaklike reg verval het.

(2) Ondanks andersluidende bepalings van die een of ander wet is dit nie nodig om 'n kaart te heg aan 'n deeltitelbewys waarkragtens 'n eenheid of 'n onverdeelde aandeel in 'n eenheid gehou word nie, indien in so 'n titelbewys na die geregistreeerde deelplan verwys word.

SECTIONAL TITLES ACT, 1986

Act No. 95, 1986

veloper a certificate of registered title in the form prescribed under the Deeds Registries Act for the said land, subject or entitled to such servitudes, other real rights and conditions (if any) as are certified by a conveyancer to be still applicable to or in respect of such land.

(8) A registered sectional plan shall, subject to the provisions of subsection (6) and section 17 (6), only be cancelled by an order of the Court, and the registrar shall give effect to any such cancellation by making the necessary endorsements and entries in his records, and shall notify the Surveyor-General, who shall cancel the original sectional plan and the deeds office copy thereof.

(9) The registrar shall notify the local authority of the cancellation of the registration of a sectional plan.

15

PART III

REGISTRATION AND COMMON PROPERTY

15. (1) When a sectional title register has been opened and the relevant sectional plan has been registered—

Registration of transfer of ownership and other rights.

- 20 (a) ownership in any unit or land held under a sectional title deed shall, subject to the provisions of sections 17 and 22, be transferred by means of an endorsement made by the registrar on such sectional title deed;
- 25 (b) the registrar shall register any notarial lease of a unit or an undivided share in a unit and any notarial cancellation or modification of such a lease by means of an endorsement made by him on the sectional title deed, and he shall register any notarial sub-lease and any notarial cession of such a lease or sub-lease and any notarial cancellation or modification of such a sub-lease by means of an endorsement made by him on the lease in question in the prescribed manner: Provided that if any such lease or sub-lease has lapsed by effluxion of time, the registrar shall cancel the registration on production of proof that the lease or sub-lease has so lapsed;
- 30 (c) the registrar shall register any sectional mortgage bond by which a unit or an undivided share in a unit or land held under a sectional title deed, or a registered lease or sub-lease of a unit or an undivided share in a unit or such land, or any registered real right in or over any such unit or undivided share in a unit or land, is hypothecated, and any cession, cancellation or modification of such bond, by means of an endorsement made by him on the sectional title deed or on the registered lease or sub-lease or bond or other deed; and
- 35 (d) the registrar shall register any other real right (which is embodied in a notarial deed) in or over a unit or an undivided share in a unit or land held under a sectional title deed, and any notarial cancellation or modification of such a real right, by means of an endorsement made by him on the sectional title deed: Provided that in the case of any registered real right which has lapsed for any reason, the registrar shall cancel the registration on production of proof that the real right has lapsed.
- 40
- 45
- 50

(2) Notwithstanding anything to the contrary in any other law contained, it shall not be necessary to annex a diagram to any sectional title deed under which a unit or an undivided share in a unit is held, if reference is made in such deed to the registered sectional plan.

(3) Wanneer oordrag van 'n eenheid of 'n onverdeelde aandeel in 'n eenheid geskied ingevolge 'n testament waarby daardie eenheid of onverdeelde aandeel in 'n eenheid aan iemand maak is onderworpe aan 'n vruggebruik of 'n ander beperkte belang soos 'n *fideicommissum*, moet die aantekening wat die 5 registrateur op die betrokke deeltitelbewys moet maak, die naam van die bevoordeelde bevat en vermeld dat die bevoordeelde oordrag neem onderworpe aan die bedinge en voorwaardes van die testament.

(4) Die registrateur registreer nie oordrag van 'n eenheid of 10 van 'n onverdeelde aandeel daarin nie, tensy daar aan hom voorgelê word 'n sertifikaat in die voorgeskrewe vorm deur 'n transportbesorger, waarin gesertifiseer word—

(a) die name en huwelikstaat van die partye en enige besonderhede benodig vir hul identifikasie soos voorge- 15 skryf in die Registrasie van Aktes Wet;

(b) dat alle gelde wat aan die regspersoon deur die transportgewer verskuldig is ten opsigte van bedoelde eenheid betaal is, of dat voorsiening vir die betaling daarvan tot bevrediging van die regspersoon gemaak is; 20

(c) dat, behalwe vir sover die oordrag gevolg gee aan 'n interdik, beslaglegging, caveat of ander sodanige kennisgewing, volgens 'n beëdigde verklaring wat deur die transportgewer verstrekk is, daar geen sodanige interdik, beslaglegging, caveat of kennisgewing van toepas- 25 sing is nie en dat, tensy die oordrag uit 'n insolvente boedel is, die transportgewer nie insolvent is nie;

(d) dat, na sy beste wete en oortuiging en nadat behoorlik navraag gedoen is, in die geval van 'n kerk, vereniging, genootskap, beslote korporasie, ander liggaam van persone of instelling anders as 'n maatskappy (behalwe 'n aandeelblokmaatskappy soos omskryf in die Wet op die Beheer van Aandeelblokke, 1980 (Wet No. 59 van 1980)), of 'n trust, wat 'n party by die betrokke transaksie is, die transaksie gemagtig is deur die konstitusie, 35 reëls, regulasies, statute, skeppingsdokument of akte, na gelang van die geval, van so 'n kerk, vereniging, genootskap; beslote korporasie, liggaam van persone, instelling, aandeelblokmaatskappy of trust, en dat enige persoon wat namens sodanige kerk, vereniging, 40 genootskap, beslote korporasie, liggaam van persone, instelling (met inbegrip van 'n maatskappy), aandeelblokmaatskappy of trust, die dokumente ter staving van die transaksie onderteken het, behoorlik gemagtig was om dit in sy verteenwoordigende hoedanigheid te 45 onderteken; en

(e) die ander besonderhede wat by regulasie voorgeskryf word,

en tensy so 'n sertifikaat vergesel is van, of daarop aangeteken 50 is—

(i) 'n sertifikaat van die Ontvanger van Inkomste dat die hereregte betaal of verseker is of dat geen hereregte betaalbaar is nie, en dat die seëlregte betaal is of dat geen seëlregte betaalbaar is nie;

(ii) 'n sertifikaat dat geen saaklike reg van uitbreiding van 55 'n skema soos bedoel in artikel 25 ten gunste van 'n ontwikkelaar of die regspersoon geregistreer is nie of, indien so 'n reg aldus geregistreer is, dat dit in die akte van vervreemding aan die transportnemer geopenbaar is soos beoog in artikel 25 (14) of, indien dit nie aldus 60 geopenbaar is nie, dat die transportnemer na die aangaan van die akte van vervreemding sy keuse ingevolge artikel 25 (15) skriftelik uitgeoefen het en dat hy gekies het om nie die vervreemding op grond van gemelde defek tot niet te maak nie;

(iii) indien by wet voorsiening gemaak is vir die afsonderlike heffing van belasting ten opsigte van eenhede, bewys dat daar voldoen is aan 'n toepaslike bepaling van 65 so 'n wet betreffende die registrasie van die betrokke oordrag; en

SECTIONAL TITLES ACT, 1986

Act No. 95, 1986

(3) When transfer of a unit or an undivided share in a unit is passed in terms of a will by which that unit or undivided share in a unit has been bequeathed to any person subject to a usufruct or other limited interest such as *fideicommissum*, the endorsement which the registrar is required to make on the relevant sectional title deed shall contain the name of the beneficiary and shall state that the beneficiary takes transfer subject to the terms and conditions of the will.

(4) The registrar shall not register a transfer of a unit or of an undivided share therein, unless there is produced to him a conveyancer's certificate in the prescribed form, certifying—

- (a) the names and marital status of the parties and such particulars required for their identification as prescribed in the Deeds Registries Act;
- (b) that all moneys due to the body corporate by the transferor in respect of the said unit have been paid, or that provision has been made to the satisfaction of the body corporate for the payment thereof;
- (c) that, except in so far as the transfer gives effect to an interdict, attachment, caveat or other such notice, according to a sworn declaration furnished by the transferor, there is no such interdict, attachment, caveat or notice applicable and that, unless the transfer is from an insolvent estate, the transferor is not insolvent;
- (d) that, to the best of his knowledge and belief and after due enquiry has been made, in the case of a church, association, society, close corporation, other body of persons or institution other than a company (except a share block control company as defined in the Share Blocks Control Act, 1980 (Act No. 59 of 1980)), or a trust, being a party to the transaction concerned, the transaction is authorized by the constitution, rules, regulations, statutes, founding statement or deed, as the case may be, of such church, association, society, close corporation, body of persons, institution, share block company or trust, and that any person signing on behalf of such church, association, society, close corporation, body of persons, institution (including a company), share block company or trust, the documents evidencing the transaction, was duly authorized to sign those documents in his representative capacity; and
- (e) such other particulars as may be prescribed by regulation,

and unless such certificate is accompanied by or is endorsed with—

- (i) a certificate by the Receiver of Revenue that the transfer duty has been paid or secured or that no transfer duty is payable, and that the stamp duty has been paid or that no stamp duty is payable;
- (ii) a certificate that no real right of extension of a scheme as contemplated in section 25 is registered in favour of a developer or the body corporate or, if such right is so registered, that it is disclosed in the deed of alienation to the transferee as contemplated in section 25 (14) or, if it is not so disclosed, that the transferee after the conclusion of the deed of alienation has in writing exercised his option in terms of section 25 (15) and that he has elected not to annul the alienation on the ground of the said defect;
- (iii) if by any law provision has been made for the separate rating of units, proof of compliance with any applicable provision of such law regarding the registration of the relevant transfer; and

Wet No. 95, 1986

WET OP DEELTITELS, 1986

(iv) indien die transportgewer 'n ontwikkelaar is, 'n beëdigde verklaring deur die ontwikkelaar waarin verklaar word of die betrokke eenheid 'n eenheid is waarop die bepaling van artikel 10 van toepassing is of nie en, indien daardie bepaling aldus van toepassing is, dat die betrokke oordrag ingevolge 'n kontrak geskied wat nie strydig met enige bepaling van daardie artikel is nie.

(5) Tensy by wet voorsiening gemaak is vir die afsonderlike heffing van belasting ten opsigte van eenhede is dit, ondanks andersluidende bepalinge van die een of ander wet, nie nodig om voordat oordrag van 'n eenheid of 'n onverdeelde aandeel daarin geregistreer word, behalwe 'n oordrag wat tot die ontstaan van die regspersoon ingevolge artikel 36 lei, 'n klaringsbewys ten effekte dat alle tariewe en belastinge wat aan die plaaslike bestuur verskuldig is ten opsigte van die grond en gebou of geboue wat deur die skema behels word, betaal is, aan die registrateur voor te lê nie.

(6) 'n In subartikel (4) bedoelde sertifikaat is, sover dit die registrateur aangaan, afdoende bewys van die feite daarin vermeld.

(7) Die registrateur registreer nie 'n notariële huurkontrak, 'n notariële onderverhuring, 'n deelverband of 'n ander akte nie tensy sodanige huurkontrak, onderverhuring, verband of ander akte vergesel is van 'n sertifikaat van die Ontvanger van Inkomste, of op sodanige sertifikaat aangeteken is, dat enige vereiste seëlregte betaal is, of dat geen seëlregte betaalbaar is nie.

(8) Eiendomsreg in 'n eenheid kan deur twee of meer persone gesamentlik gehou word.

(9) Iemand wat 'n mede-eienaar is van 'n eenheid wat deur daardie persoon en een of meer ander persone kragtens een deeltitelbewys besit word, kan, op aansoek by die registrateur op die voorgeskrewe wyse, 'n sertifikaat van geregistreerde deeltitel in die voorgeskrewe vorm ten opsigte van sy onverdeelde aandeel in sodanige eenheid verkry, en geen oordrag van slegs 'n breukdeel van sy onverdeelde aandeel in sodanige eenheid en geen verband of huurkontrak oor die geheel of 'n breukdeel van sy onverdeelde aandeel in die eenheid word in 'n registrasiekantoor geregistreer nie, tensy 'n sertifikaat van geregistreerde deeltitel in die voorgeskrewe vorm ten opsigte van daardie onverdeelde aandeel aan die registrateur voorgelê word.

(10) Die transportbesorger wat 'n sertifikaat ingevolge subartikel (4) verstrek het, moet sy lêer met dié dokumente wat voorgeskryf is en wat op die betrokke transaksie betrekking het, vir 'n tydperk van minstens ses jaar na die datum van bedoelde sertifikaat bewaar.

Eiendomsreg in
gemeenskaplike
eiendom.

16. (1) Eienaars van dele is gesamentlik eienaars van die gemeenskaplike eiendom in onverdeelde aandeel eweredig aan die kwotas van hul onderskeie dele soos op die betrokke deelplan vermeld.

(2) 'n Deeltitelbewys ten opsigte van 'n deel moet, in 'n afsonderlike paragraaf, die onverdeelde aandeel in die gemeenskaplike eiendom van die eienaar van die deel beskryf as 'n onverdeelde aandeel in die gemeenskaplike eiendom wat aan die deel ooreenkomstig die kwota van die deel toegedeel is.

(3) 'n Deel en sy onverdeelde aandeel in die gemeenskaplike eiendom word saam geag een eenheid te wees, en geen deel word afsonderlik van sy bybehorende onverdeelde aandeel in die gemeenskaplike eiendom vervreem of andersins mee gehandel nie en, behoudens artikel 17, word geen onverdeelde aandeel in die gemeenskaplike eiendom afsonderlik van die deel waarby dit behoort, vervreem of andersins mee gehandel nie.

(4) Versekering van 'n deel word geag ook die onverdeelde aandeel in die gemeenskaplike eiendom van die eienaar van die deel te verseker, selfs al word daar nie uitdruklik na so 'n aandeel verwys nie.

Handelinge met
gemeenskaplike
eiendom.

17. (1) Die eienaars kan by eenparige besluit die regspersoon gelas om gemeenskaplike eiendom of 'n gedeelte daarvan namens hulle te vervreem, of kragtens 'n huurkontrak te ver-

SECTIONAL TITLES ACT, 1986

Act No. 95, 1986

(iv) if the transferor is a developer, an affidavit by the developer in which it is declared whether the relevant unit is a unit to which the provisions of section 10 apply or not and, if those provisions so apply, that the transfer is effected in terms of a contract which is not contrary to any provision of that section.

(5) Unless provision is made by any law for the separate rating of units it shall, notwithstanding anything to the contrary in any law contained, not be necessary before transfer of a unit or undivided share therein is registered, other than a transfer which results in the establishment of a body corporate in terms of section 36, to produce to the registrar a clearance certificate to the effect that all rates and taxes due to the local authority in respect of the land and building or buildings comprised in the scheme have been paid.

(6) A certificate referred to in subsection (4) shall, as far as the registrar is concerned, be conclusive evidence of the facts stated therein.

(7) The registrar shall not register a notarial lease, notarial sub-lease, sectional mortgage bond or any other deed unless such lease, sub-lease, bond or other deed is accompanied by a certificate by the Receiver of Revenue, or such certificate is endorsed thereon, that any stamp duty required has been paid, or that no stamp duty is payable.

(8) A unit shall be capable of being held by two or more persons in joint ownership.

(9) Any person who is the joint owner of a unit held by such person and one or more other persons under one sectional title deed may, upon application to the registrar in the prescribed manner, obtain a certificate of registered sectional title in the prescribed form in respect of his undivided share in such unit, and no transfer of a fraction only of his undivided share in such unit and no hypothecation or lease of the whole or any fraction of his undivided share in such unit shall be registered in a deeds registry, unless a certificate of registered sectional title in the prescribed form in respect of such undivided share is produced to the registrar.

(10) The conveyancer who has furnished a certificate in terms of subsection (4) shall retain his file with such documents as may be prescribed relating to the transaction in question for a period of at least six years after the date of the said certificate.

16. (1) The common property shall be owned by owners of sections jointly in undivided shares proportionate to the quotas of their respective sections as specified on the relevant sectional plan.

Ownership of common property.

(2) A sectional title deed in respect of a section shall, in a separate paragraph, describe the undivided share in the common property of the owner of the section as an undivided share in the common property apportioned to the section in accordance with the quota of the section.

(3) A section and its undivided share in the common property shall together be deemed to be one unit, and no section shall be disposed of or be otherwise dealt with apart from its appurtenant undivided share in the common property nor, subject to section 17, shall an undivided share in the common property be disposed of or be otherwise dealt with apart from the section to which it is appurtenant.

(4) Any insurance of a section shall be deemed also to insure the undivided share in the common property of the owner of the section, even if no express reference is made to such share.

17. (1) The owners may by unanimous resolution direct the body corporate on their behalf to alienate common property or any part thereof, or to let common property or any part thereof

Deals with common property.

huur, en daarna is die regspersoon, ondanks 'n bepaling van artikel 20 van die Registrasie van Aktes Wet, maar onderworpe aan voldoening aan enige toepaslike bepaling van die een of ander wet met betrekking tot die onderverdeling van grond of die verhuring van 'n gedeelte van 'n stuk grond, na gelang van die geval, bevoeg om ooreenkomstig die lasgewing met sodanige gemeenskaplike eiendom of sodanige gedeelte daarvan te handel, en om die ter sake dienende akte te verly.

(2) 'n Transaksie ingevolge 'n in subartikel (1) bedoelde besluit moet vergesel gaan van 'n afskrif van die betrokke besluit, deur twee trustees van die regspersoon gesertifiseer: Met dien verstande dat waar die betrokke transaksie notarieel verly moet word, die aldus gesertifiseerde besluit aan die betrokke notaris voorgelê en deur hom in sy protokol gehou moet word.

(3) Die registrateur moet—

(a) indien die houers van verbande oor eenhede in die skema se skriftelike toestemming daartoe verkry is, 'n oordrag van grond wat deel uitmaak van die gemeenskaplike eiendom registreer deur aan die transportnemer 'n sertifikaat van geregistreerde deeltitel in die voorge- skrewe vorm vir die grond wat oorgedra word, uit te reik, en daarop val die grond terug na die grondregister en moet die registrateur 'n paslike aantekening en inskrywing op sodanige titelbewys en in sy rekords maak om daaraan uitvoering te gee: Met dien verstande dat indien net 'n gedeelte van die grond wat deel uitmaak van die gemeenskaplike eiendom, aldus oorgedra word, geen aantekening daarvan op die deeltitelbewyse van die eienaars van eenhede gemaak word nie: Met dien verstande voorts dat in so 'n geval waar net 'n gedeelte van die grond wat deel uitmaak van die gemeenskaplike eiendom oorgedra word, 'n kaart van daardie gedeelte wat ingevolge die Opmetingswet, 1927 (Wet No. 9 van 1927), deur die Landmeter-generaal goedgekeur is, aan bedoelde titelbewys geheg moet word;

(b) die Landmeter-generaal in kennis stel van die terugval van enige grond ingevolge paragraaf (a) na die grondregister, en by ontvangs van so 'n kennisgewing moet die Landmeter-generaal 'n paslike aantekening op die oorspronklike deelplan en die registrasiekantoor-kopie daarvan maak; en

(c) indien die houers van verbande oor eenhede in die skema se skriftelike toestemming daartoe verkry is, 'n notariële huurkontrak registreer oor grond wat gemeenskaplike eiendom uitmaak deur 'n paslike aantekening te maak teen die bylae van voorwaardes in artikel 11 (3) (b) bedoel, en geen aantekening daarvan word op die deeltitelbewyse van die eenhede gemaak nie.

(4)(a) Waar ooreenkomstig die bepalings van subartikel (1) beoog word om 'n gedeelte van gemeenskaplike eiendom waarop 'n deel of 'n gedeelte van 'n deel opgerig is, te vervreem of te verhuur, registreer die registrateur nie die oordrag of huurkontrak nie, tensy die registrasie van die betrokke deel met die skriftelike toestemming van die eienaar gekanselleer is.

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

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

(5) Wanneer die geheel van die grond wat op die deelplan as gemeenskaplike eiendom aangetoon word ooreenkomstig hierdie artikel deur die regspersoon oorgedra word, moet die deelti-

SECTIONAL TITLES ACT, 1986

Act No. 95, 1986

under a lease, and thereupon the body corporate shall, notwithstanding any provision of section 20 of the Deeds Registries Act, but subject to compliance with the provisions of any relevant law relating to the subdivision of land or to the letting of a part of
5 land, as the case may be, have power to deal with such common property or such part thereof in accordance with the direction, and to execute any deed required for the purpose.

(2) Any transaction in pursuance of a resolution referred to in subsection (1) shall be accompanied by a copy of the relevant
10 resolution, certified by two trustees of the body corporate: Provided that where the transaction in question requires to be notari-ally executed, such resolution so certified shall be produced to the notary public concerned and be retained by him in his proto-col.

15 (3) The registrar shall—

(a) if the holders of bonds over units in the scheme consent in writing thereto, register transfer of land comprised in the common property by issuing to the transferee a certificate of registered sectional title in the prescribed
20 form for the land transferred, and thereupon the land shall revert to the land register and the registrar shall make an appropriate endorsement and entry on such title and in his records to give effect thereto: Provided that if a portion only of the land comprised in the com-mon property is so transferred, no endorsement thereof shall be made on the sectional title deeds of the owners of units: Provided further that in such a case where a portion only of the land comprised in the common property is transferred, a diagram of such portion ap-proved by the Surveyor-General in terms of the Land
30 Survey Act, 1927 (Act No. 9 of 1927), shall be annexed to the said title deed;

(b) notify the Surveyor-General of any reversion of any land to the land register under the provisions of para-graph (a), and upon receipt of such notification the Surveyor-General shall make an appropriate endorse-ment on the original sectional plan and the deeds regis-try copy thereof; and

(c) if the holders of bonds over units in the scheme con-sent in writing thereto, register a notarial lease of land comprising common property by making an appropri-ate endorsement against the schedule of conditions referred to in section 11 (3) (b), and no endorsement thereof shall be made on the sectional title deeds of the
45 units.

(4) (a) Where, pursuant to the provisions of subsection (1), it is sought to alienate or to let a portion of the common property on which a section or part of a section is erected, the registrar shall not register the transfer or
50 lease unless the registration of the section in question has been cancelled with the written consent of the own-er.

(b) When the registration of a section is cancelled under paragraph (a), the quota of the section shall lapse and the quotas of the remaining sections shall be propor-tionately adjusted.

(c) The registrar shall notify the Surveyor-General when-ever the registration of a section has been cancelled under paragraph (a), and upon receipt of such notifica-tion the Surveyor-General shall effect the necessary amend-ments to the original sectional plan, the deeds registry copy of the sectional plan and the schedule thereto specifying the quota of each section.

(5) When the whole of the land comprised in the common
65 property shown on the sectional plan is transferred by the body corporate pursuant to this section, the sectional title deeds of the

Wet No. 95, 1986

WET OP DEELTTITELS, 1986

telbewyse van die eienaars van die gemeenskaplike eiendom aan die registrateur besorg word vir kansellasië, en moet die registrateur die deeltitelregister sluit en die Landmeter-generaal en die plaaslike bestuur in kennis stel dat die deeltitelregister gesluit is.

(6) By ontvangs van die kennisgewing bedoel in subartikel (5), moet die Landmeter-generaal die oorspronklike deelplan en die registrasiekantoor-kopie van die deelplan kanselleer.

Oordrag van met verband beswaarde eenheid, onverdeelde aandeel, gemeenskaplike eiendom of grond, en sessie van met verband beswaarde huurkontrak of saaklike reg.

18. Die bepalings van artikels 56 en 57 van die Registrasie van Aktes Wet geld *mutatis mutandis* met betrekking tot die oordrag 10 van 'n met verband beswaarde eenheid of 'n onverdeelde aandeel in 'n eenheid, die sessie van 'n met verband beswaarde huurkontrak van 'n eenheid of 'n onverdeelde aandeel in 'n eenheid, die sessie van 'n met verband beswaarde saaklike reg in of oor 'n eenheid of 'n onverdeelde aandeel in 'n eenheid, en die 15 oordrag kragtens artikel 17 van hierdie Wet van met verband beswaarde gemeenskaplike eiendom of grond of 'n onverdeelde aandeel daarin.

Onteining van gemeenskaplike eiendom of regte daarin.

19. (1) Indien die geheel of enige gedeelte van, of enige reg in, die gemeenskaplike eiendom kragtens 'n bepaling van die 20 een of ander wet onteien word, word die betekening van 'n onteieningskennisgewing aan die regspersoon geag die betekening daarvan op elke geregistreerde eienaar van 'n deel in die betrokke gebou of geboue te wees, en word daar geag dat elke sodanige eienaar die trustees van die betrokke regspersoon aange- 25 stel het as sy behoorlik gemagtigde agente en verteenwoordigers om—

- (a) te onderhandel en te skik in verband met die vergoeding betaalbaar aan hom, en om vir daardie doel prokureurs, advokate en ander deskundiges aan te stel; en 30
- (b) ten behoeve van hom enige vergoedingsgeld wat betaal is, te ontvang en 'n geldige kwytskelding daarvoor te gee.

(2) Enige vergoedingsgeld wat ingevolge subartikel (1) deur die trustees namens die eienaars ontvang word, moet aan die 35 eienaars ooreenkomstig hulle deelnemingskwotas betaal word nadat hulle skriftelik kennis van so 'n verdeling ontvang het: Met dien verstande dat 'n eienaar voordat sodanige gelde aldus verdeel word die trustees kan verwittig dat hy so 'n verdeling as onbillik beskou, in watter geval die vergoedingsgeld verdeel 40 moet word—

- (a) ooreenkomstig 'n verdeling goedgekeur by eenparige besluit; of
- (b) ooreenkomstig 'n verdeling goedgekeur deur 'n arbiter, synde 'n advokaat wat minstens 10 jaar praktiseer of 'n 45 prokureur wat minstens 10 jaar praktiseer, genomineer deur die trustees.

(3) Die bepalings van artikel 17 (3) (a) en (b) van hierdie Wet en artikels 31 (4) en 32 (4) van die Registrasie van Aktes Wet is *mutatis mutandis* van toepassing op 'n oordrag ingevolge 'n ont- 50 eiening van grond of 'n serwituut of ander saaklike reg in grond wat gemeenskaplike eiendom uitmaak.

(4) Wanneer grond wat gemeenskaplike eiendom uitmaak waarop 'n deel of 'n gedeelte van 'n deel opgerig is, ingevolge 'n onteining oorgedra word, kanselleer die registrateur die regi- 55 strasie van sodanige deel in sy rekords en word 'n aantekening aangebring op die registrasiekantoor-kopie van die betrokke titelbewys en enige verband, huurkontrak of ander geregistreerde dokument wat geraak word, om die kansellasië van die deel te toon, en bring hy so 'n aantekening op soortgelyke wyse aan op 60 die eienaarsafskrif van die titelbewys of die verbandhouer se afskrif van die verband, huurkontrak of ander dokument, wanneer ook al dit daarna vir enige doel by die registrasiekantoor ingedien word.

(5) Die bepalings van artikel 17 (4) (b) en (c), en (5), is *mutatis mutandis* van toepassing op die kansellasië van 'n deel ingevolge subartikel (4). 65

SECTIONAL TITLES ACT, 1986

Act No. 95, 1986

owners of the common property shall be surrendered to the registrar for cancellation, and the registrar shall close the sectional title register and notify the Surveyor-General and the local authority that the sectional title register has been closed.

- 5 (6) Upon receipt of the notification referred to in subsection (5), the Surveyor-General shall cancel the original sectional plan and the deeds registry copy of the sectional plan.

18. The provisions of sections 56 and 57 of the Deeds Registries Act shall apply *mutatis mutandis* with reference to the transfer of any mortgage unit or undivided share in a unit, the cession of any mortgaged lease of a unit or undivided share in a unit, the cession of any mortgaged real right in or over a unit or an undivided share in a unit, and the transfer under section 17 of this Act of any mortgaged common property or land or an undivided share therein.

Transfer of mortgaged unit, undivided share, common property or land, and cession of mortgaged lease or real right.

19. (1) Whenever the whole or any part of, or any right in, the common property is expropriated under the provisions of any law, service of a notice of expropriation on the body corporate shall be deemed to be service thereof on the registered owner of every section in the building or buildings concerned, and each such owner shall be deemed to have appointed the trustees of the body corporate concerned as his duly authorized agents and representatives—
- 20 (a) to negotiate and settle the compensation payable to him, and to that end to employ attorneys, advocates and other experts; and
- 25 (b) on his behalf to receive and give valid acquittance for any compensation moneys paid.

Expropriation of common property or rights therein.

- (2) Any compensation moneys received by the trustees on behalf of the owners in terms of subsection (1), shall be paid to the owners in accordance with their participation quotas after they have received notice of such distribution in writing: Provided that an owner may notify the trustees before such moneys are so distributed that he considers such a distribution inequitable, in which event the compensation moneys shall be distributed—
- 30 (a) in accordance with a division approved by unanimous resolution; or
- 35 (b) in accordance with a division approved by an arbitrator, being a practising advocate of not less than ten years' standing or a practising attorney of not less than ten years' standing, nominated by the trustees.
- 40

- (3) The provisions of section 17 (3) (a) and (b) of this Act and sections 31 (4) and 32 (4) of the Deeds Registries Act shall apply *mutatis mutandis* to a transfer pursuant to an expropriation of land or a servitude or other real right in land comprising common property.
- 45

- (4) When land comprising common property on which a section or a part of a section is erected is transferred pursuant to an expropriation, the registrar shall cancel the registration of such section in his records and shall endorse the deeds registry copy of the relevant title and any bond, lease or other registered document affected, to reflect the cancellation of the section, and shall in like manner endorse the owner's copy of the title deed or the holder's copy of the bond, lease or other document whenever subsequently lodged at the deeds registry for any purpose.
- 50

- 55 (5) The provisions of section 17 (4) (b) and (c), and (5), shall apply *mutatis mutandis* to the cancellation of a section in terms of subsection (4).

Wet No. 95, 1986

WET OP DEELTITELS, 1986

DEEL IV

ONDERVERDELING, KONSOLIDASIE EN UITBREIDING VAN DELE

Goedkeuring van
plaaslike bestuur
vir onderverdeling
van deel of
konsolidasie van
dele.

20. (1) Indien 'n eienaar van 'n deel voornemens is om sy deel te onderverdeel of om twee of meer dele wat in sy naam geregistreer is, te konsolideer, doen hy met die toestemming van die trustee van die regpersoon, welke toestemming nie op 'n onredelike wyse weerhou word nie, by die plaaslike bestuur aansoek om goedkeuring vir die voorgestelde onderverdeling of konsolidasie, na gelang van die geval. 5

(2) Die bepalings van artikel 4 (4), (5), (6), (8), (9), (10) en (11) is *mutatis mutandis* van toepassing op 'n aansoek in subartikel (1) bedoel. 10

Goedkeuring van
plan van onderver-
deling of konsolida-
sie deur Landmeter-
generaal.

21. (1) Nadat die plaaslike bestuur die voorgestelde onderverdeling van 'n deel of die konsolidasie van twee of meer dele goedgekeur het, kan die betrokke landmeter of argitek namens die eienaar die konsepdeelplan van onderverdeling of konsolidasie, na gelang van die geval, aan die Landmeter-generaal voorlê vir goedkeuring. 15

(2) Die voorlegging aan die Landmeter-generaal van die konsepdeelplan van onderverdeling of konsolidasie moet vergesel wees van—

- (a) 'n sertifikaat van die plaaslike bestuur dat die onderverdeling of konsolidasie goedgekeur is;
- (b) in die geval van 'n onderverdeling, 'n bylae wat die verdeling van die deelnemingskwota van die deel tussen die nuwe dele wat geskep word, op die voorgeskrewe wyse omskryf; 25
- (c) in die geval van 'n konsolidasie, 'n bylae wat die deelnemingskwota van die nuwe deel wat geskep is, omskryf, synde die totaal van die kwotas van die dele wat gekonsolideer word. 30

(3) Die bepalings van artikel 7 (3) en (4) is *mutatis mutandis* van toepassing by die opstelling en voorlegging van 'n konsepdeelplan van onderverdeling of konsolidasie aan die Landmeter-generaal, en die goedkeuring van sodanige plan deur hom. 35

Registrasie van
onderverdeling van
deel.

22. (1) 'n Eienaar kan na goedkeuring van 'n deelplan van onderverdeling van 'n deel, by die registrateur van die registrasiekantoor waarin die deel geregistreer is, aansoek doen om die deelplan van onderverdeling te registreer.

(2) 'n Aansoek kragtens subartikel (1) moet vergesel wees van— 40

- (a) 'n afskrif van die deelplan van onderverdeling tesame met 'n bylae, gesertifiseer deur 'n transportbesorger, van enige registreerbare voorwaardes opgelê deur die plaaslike bestuur of Administrateur by goedkeuring van die onderverdeling;
- (b) die sertifikaat van geregistreerde deeltitel ten opsigte van die deel wat verdeel word;
- (c) enige deelverband waaraan die deel onderworpe mag wees, tesame met die toestemming van die verbandhouer tot die kansellasië van die verband of tot die ont-heffing van die deel van die verband of tot die onderverdeling en vervanging van die nuwe dele in die plek van sodanige deel as sekuriteit kragtens die verband;
- (d) sertifikate van geregistreerde deeltitel in die voorgeskrewe vorm vir elk van die nuwe dele en hulle onverdeelde aandeel in die gemeenskaplike eiendom wat deur die onderverdeling geskep is, opgestel ten gunste van die eienaar of, in die geval van 'n verdeling, ten gunste van die persone wat daarop geregtig is ingevolge die verdelingsooreenkoms; 50
- (e) die verdelingsooreenkoms (as daar is), indien die deel deur meer as een eienaar besit word; en
- (f) die ander voorgeskrewe dokumente en besonderhede. 60

SECTIONAL TITLES ACT, 1986

Act No. 95, 1986

PART IV

SUBDIVISION, CONSOLIDATION AND EXTENSION OF SECTIONS

20. (1) If an owner of a section proposes to subdivide his section or to consolidate two or more sections registered in his name, he shall with the consent of the trustees of the body corporate, which consent shall not be unreasonably withheld, make application to the local authority for approval of the proposed subdivision or consolidation, as the case may be.

Approval by local authority for subdivision of section or consolidation of sections.

(2) The provisions of section 4 (4), (5), (6), (8), (9), (10) and (11) shall apply *mutatis mutandis* to an application referred to in subsection (1).

21. (1) After the local authority has approved the proposed subdivision of a section or the consolidation of two or more sections, the land surveyor or architect concerned may on behalf of the owner submit the draft sectional plan of subdivision or consolidation, as the case may be, to the Surveyor-General for approval.

Approval of plan of subdivision or consolidation by Surveyor-General.

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

- (a) a certificate of the local authority approving the subdivision or consolidation;
- (b) in the case of a subdivision, a schedule specifying, in the manner prescribed, the apportionment of the participation quota of the section between the new sections created;
- (c) in the case of a consolidation, a schedule specifying, in the manner prescribed, the participation quota of the new section created, being the aggregate of the quotas of the sections that are to be consolidated.

(3) The provisions of section 7 (3) and (4) shall apply *mutatis mutandis* to the preparation and submission of a draft sectional plan of subdivision or consolidation to the Surveyor-General, and to the approval of such plan by him.

22. (1) An owner may, after approval of a sectional plan of subdivision of a section, apply to the registrar of the deeds registry in which the section is registered, to register the sectional plan of subdivision.

Registration of subdivision of section.

(2) An application under subsection (1) shall be accompanied by—

- (a) a copy of the sectional plan of subdivision together with a schedule, certified by a conveyancer, of any registrable conditions imposed by the local authority or Administrator when approving the subdivision;
- (b) the certificate of registered sectional title in respect of the section to be subdivided;
- (c) any sectional mortgage bond to which the section may be subject, together with the consent of the mortgagee to the cancellation of the bond or to the release of the section from the bond or to the subdivision and substitution of the new sections in lieu of such section as security under the bond;
- (d) certificates of registered sectional title in the prescribed form for each of the new sections and their undivided shares in the common property created by the subdivision, made out in favour of the owner or, in the case of a partition, in favour of the persons entitled thereto in terms of the partition agreement;
- (e) the partition agreement (if any), if the section is owned by more than one owner; and
- (f) such other documents and particulars as may be prescribed.

(3) Wanneer aan die vereistes van hierdie artikel en aan enige ander toepaslike wet voldoen is, moet die registrateur die deelplan van onderverdeling bedoel in subartikel (1) registreer, en die Landmeter-generaal en die plaaslike bestuur in kennis stel van die registrasie van die deelplan van onderverdeling, en daarop wysig die Landmeter-generaal die oorspronklike deelplan en die registrasiekantoor-kopie van die deelplan om die onderverdeling te weerspieël. 5

(4) By registrasie van die deelplan van onderverdeling word daar geag dat die betrokke dele van mekaar geskei is en word elkeen geag 'n afsonderlike deel te wees. 10

(5) Gelyktydig met die registrasie van die deelplan van onderverdeling reik die registrateur, in die plek van die deeltitelbewys in subartikel (2) (b) bedoel, die sertifikate van geregistreerde deeltitel in subartikel (2) (d) bedoel, uit en maak hy die aantekeninge op die vervangde en nuut uitgereikte sertifikate van geregistreerde deeltitel, enige deelverband, huurkontrak of ander akte wat enige ander geregistreerde saaklike reg teen die deel ten tyde van die onderverdeling bevat, en maak hy die inskrywings in die registrasiekantoor se rekords, wat hy nodig ag om gevolg te gee aan die bepalinge van hierdie artikel. 20

(6) 'n Deelplan van onderverdeling word by registrasie daarvan geag ingesluit te wees in die ingevolge artikel 12 (1) (a) geregistreerde deelplan, en die bepalinge van artikel 13 (2) is *mutatis mutandis* van toepassing op sodanige plan en die sertifikate van geregistreerde deeltitel uitgereik ingevolge subartikel (5). 25

Registrasie van konsolidasie van dele.

23. (1) 'n Eienaar kan na goedkeuring van 'n deelplan van konsolidasie van twee of meer dele, aansoek doen by die registrateur van die registrasiekantoor waarin die dele geregistreer is, om die registrasie van die deelplan van konsolidasie. 30

(2) 'n Aansoek kragtens subartikel (1) moet vergesel wees van—

- (a) 'n afskrif van die deelplan van konsolidasie, tesame met 'n bylae gesertifiseer deur 'n transportbesorger van enige registreerbare voorwaardes opgelê deur 'n plaaslike bestuur of die Administrateur by goedkeuring van die konsolidasie; 35
- (b) die sertifikate van geregistreerde deeltitel van die dele wat gekonsolideer word;
- (c) enige deelverband geregistreer teen die dele, tesame met die toestemming van die verbandhouer tot die registrasie van die deelplan van konsolidasie; 40
- (d) 'n sertifikaat van geregistreerde deeltitel in die voorgeskrewe vorm ten opsigte van die nuwe deel soos aange- toon op die deelplan van konsolidasie, en sy onverdeelde aandeel in die gemeenskaplike eiendom, opgestel ten gunste van die eienaar van die dele wat gekonsolideer word; en 45
- (e) die ander voorgeskrewe dokumente en besonderhede. 50

(3) Wanneer aan die vereistes van hierdie artikel en enige ander toepaslike wet voldoen is, moet die registrateur die deelplan van konsolidasie bedoel in subartikel (1) registreer, en die Landmeter-generaal en die plaaslike bestuur in kennis stel van die registrasie van die deelplan van konsolidasie, en daarop wysig die Landmeter-generaal die oorspronklike deelplan en die registrasiekantoor-kopie van die deelplan om die konsolidasie te weerspieël. 55

(4) By registrasie van die deelplan van konsolidasie word die betrokke dele geag gekonsolideer te wees in 'n enkele deel soos op die deelplan van konsolidasie aangedui. 60

(5) Gelyktydig met die registrasie van die deelplan van konsolidasie reik die registrateur, in die plek van die sertifikate van geregistreerde deeltitel in subartikel (2) (b) bedoel, die sertifikaat van geregistreerde deeltitel in subartikel (2) (d) bedoel, uit, en daarop is die bepalinge van subartikel (5) van artikel 22 met betrekking tot die aantekeninge en inskrywings wat in die rekords van die registrasiekantoor gemaak moet word, en van 65

SECTIONAL TITLES ACT, 1986

Act No. 95, 1986

(3) When the requirements of this section and of any other relevant law have been complied with, the registrar shall register the sectional plan of subdivision referred to in subsection (1), and notify the Surveyor-General and the local authority of the registration of the sectional plan of subdivision, and thereupon the Surveyor-General shall amend the original sectional plan and the deeds office copy of the sectional plan to reflect such subdivision.

(4) Upon registration of the sectional plan of subdivision, the portions in question shall be deemed to be separated from one another and shall each be deemed to be a separate section.

(5) Simultaneously with the registration of the sectional plan of subdivision the registrar shall, in lieu of the sectional title deed referred to in subsection (2) (b), issue the certificates of registered sectional title referred to in subsection (2) (d), and make such endorsements on the superseded and newly issued certificates of registered sectional title, any sectional mortgage bond, lease or other deed embodying any other real right registered against the section at the time of subdivision, and entries in the deeds registry records, as he may deem necessary to give effect to the provisions of this section.

(6) A sectional plan of subdivision shall upon the registration thereof be deemed to be incorporated in the sectional plan registered in terms of section 12 (1) (a), and the provisions of section 13 (2) shall apply *mutatis mutandis* to such plan and the certificates of registered sectional title issued in terms of subsection (5).

23. (1) An owner may, after approval of a sectional plan of consolidation of two or more sections, apply to the registrar of the deeds registry in which the sections are registered, to register the sectional plan of consolidation. Registration of consolidation of sections.

(2) An application under subsection (1) shall be accompanied by—

- (a) a copy of the sectional plan of consolidation, together with a schedule certified by a conveyancer of any registrable conditions imposed by the local authority or the Administrator when approving the consolidation;
- (b) the certificates of registered sectional title of the sections to be consolidated;
- (c) any sectional mortgage bond registered against the sections, together with the consent of the mortgagee to the registration of the sectional plan of consolidation;
- (d) a certificate of registered sectional title in the prescribed form in respect of the new section reflected on the sectional plan of consolidation, and its undivided share in the common property, made out in favour of the owner of the sections to be consolidated; and
- (e) such other documents and particulars as may be prescribed.

(3) When the requirements of this section and any other relevant law have been complied with, the registrar shall register the sectional plan of consolidation referred to in subsection (1), and notify the Surveyor-General and the local authority of the registration of the sectional plan of consolidation, and thereupon the Surveyor-General shall amend the original sectional plan and deeds office copy of the sectional plan to reflect such consolidation.

(4) Upon registration of the sectional plan of consolidation, the sections in question shall be deemed to be consolidated into a single section as depicted on the sectional plan of consolidation.

(5) Simultaneously with the registration of the sectional plan of consolidation, the registrar shall, in lieu of the certificates of registered sectional title referred to in subsection (2) (b), issue the certificate of registered sectional title referred to in subsection (2) (d), and thereupon the provisions of subsection (5) of section 22 relating to the endorsements and entries to be made

subartikel (6) van daardie artikel, *mutatis mutandis* van toepassing.

(6) Die bepalinge van artikel 40 (5) van die Registrasie van Aktes Wet is *mutatis mutandis* van toepassing met betrekking tot enige verband wat geregistreer is teen een of meer samestellende dele van die deel op die deelplan van konsolidasie aange- 5 toon.

Uitbreiding van dele.

24. (1) Indien 'n eienaar van 'n deel voornemens is om die grense van sy deel uit te brei, doen hy met die goedkeuring van die regspersoon, gemagtig deur 'n eenparige besluit van sy lede, 10 aansoek by die plaaslike bestuur om goedkeuring van die voorgestelde uitbreiding van sy deel:

(2) Die bepalinge van artikel 4 (4), (5), (6), (8), (9), (10) en (11) is *mutatis mutandis* van toepassing op 'n aansoek aan die plaaslike bestuur om sy goedkeuring van 'n voorgestelde uitbrei- 15 ding van 'n deel.

(3) Nadat die plaaslike bestuur die beoogde uitbreiding van 'n deel goedgekeur het, kan die betrokke landmeter of die argitek namens die eienaar die konsepdeelplan van uitbreiding van 'n deel aan die Landmeter-generaal voorlê vir goedkeuring. 20

(4) Die voorlegging van die konsepdeelplan van uitbreiding van 'n deel aan die Landmeter-generaal moet vergesel wees van—

(a) 'n sertifikaat van die plaaslike bestuur dat die konsep- 25 deelplan van uitbreiding van 'n deel goedgekeur is; en

(b) in die geval van 'n uitbreiding van die vloeroppervlakte van die betrokke deel, 'n hersiene bylae, ter vervanging van die bylae in artikel 7 (2) (b) bedoel, wat die deelnemingskwotas van al die dele soos aangepas nadat die vergrote vloeroppervlakte van die betrokke deel in 30 aanmerking geneem is, aantoon.

(5) Die bepalinge van artikel 7 (3) en (4) is *mutatis mutandis* van toepassing by die opstelling en voorlegging van 'n konsep- 35 deelplan van uitbreiding van 'n deel aan die Landmeter-generaal, en die goedkeuring van sodanige plan deur hom.

(6) 'n Aansoek aan die registrateur om die registrasie van 'n 40 deelplan van uitbreiding van 'n deel, moet vergesel wees van—

(a) 'n kopie van die deelplan van uitbreiding van 'n deel;

(b) 'n bylae gesertifiseer deur 'n transportbesorger van enige registreerbare voorwaardes opgelê deur die 40 plaaslike bestuur of Administrateur by goedkeuring van die skema;

(c) die sertifikaat van geregistreerde deeltitel ten opsigte van die deel wat uitgebrei staan te word;

(d) enige deelverband waaraan die deel onderworpe mag 45 wees, tesame met die toestemming van die verbandhouer van elke eenheid in die skema tot die registrasie van die deelplan van uitbreiding van 'n deel; en

(e) die ander voorgeskrewe dokumente en besonderhede.

(7) Wanneer aan die vereistes van hierdie artikel of enige an- 50 der toepaslike wet voldoen is, moet die registrateur die deelplan van uitbreiding van 'n deel registreer, en 'n toepaslike aantekening maak op die titel in subartikel (6) (c) bedoel, indien die vloeroppervlakte van die deel vergroot word deur die uitbreiding, en die gevolglike wysigings wat nodig is teen enige akte 55 wat teen die titelbewys geregistreer is, aanbring, en moet hy die Landmeter-generaal en die plaaslike bestuur in kennis stel van die registrasie van die deelplan van uitbreiding, waarop die Landmeter-generaal die oorspronklike deelplan en die registrasiekan- 60 toor se kopie van die deelplan wysig om sodanige uitbreiding van 'n deel aan te toon.

(8) 'n Deelplan van uitbreiding van 'n deel word by registrasie daarvan geag ingesluit te wees in 'n deelplan geregistreer inge- 65 volge artikel 12 (1) (a), en die bepalinge van artikel 13 (2) is *mutatis mutandis* van toepassing op sodanige plan.

SECTIONAL TITLES ACT, 1986

Act No. 95, 1986

in the deeds registry records, and of subsection (6) of that section, shall apply *mutatis mutandis*.

(6) The provisions of section 40 (5) of the Deeds Registries Act shall apply *mutatis mutandis* with reference to any mortgage bond registered over one or more component sections of the section represented on the sectional plan of consolidation.

24. (1) If an owner of a section proposes to extend the limits of his section, he shall with the approval of the body corporate, authorized by a unanimous resolution of its members, make application to the local authority for approval of the proposed extension of his section. Extension of sections.

(2) The provisions of section 4 (4), (5), (6), (8), (9), (10) and (11) shall apply *mutatis mutandis* to an application to the local authority for its approval of a proposed extension of a section.

15 (3) After the local authority has approved of the proposed extension of a section, the land surveyor or architect concerned may on behalf of the owner submit the draft sectional plan of extension of a section to the Surveyor-General for approval.

(4) The submission of the draft sectional plan of extension of a section to the Surveyor-General, shall be accompanied by—

- 20 (a) a certificate of the local authority approving the draft sectional plan of extension of a section; and
- (b) in the case of the floor area of the section in question being increased by the extension, a revised schedule, in substitution for the schedule referred to in section 7 (2) (b), reflecting the participation quotas of all the sections as modified after taking the increased floor area of the section in question into account.
- 25

(5) The provisions of section 7 (3) and (4) shall apply *mutatis mutandis* to the preparation and submission of a draft sectional plan of extension of a section to the Surveyor-General, and to the approval of such plan by him.

30

(6) An application to the registrar for the registration of a sectional plan of extension of a section, shall be accompanied by—

- 35 (a) a copy of the sectional plan of extension of a section;
- (b) a schedule certified by a conveyancer of any registrable conditions imposed by the local authority or Administrator when approving the extension;
- (c) the certificate of registered sectional title in respect of the section to be extended;
- 40 (d) any sectional mortgage bond to which the section may be subject, together with the consent of the mortgagee of each section in the scheme to the registration of the sectional plan of extension of a section; and
- 45 (e) such other documents and particulars as may be prescribed.

(7) When the requirements of this section and of any other relevant law have been complied with, the registrar shall register the sectional plan of extension of a section, and shall make an appropriate endorsement on the title referred to in subsection (6) (c), if the floor area of the section is increased by the extension, and such consequential endorsements against any deed registered against the title deed as may be necessary, and he shall notify the Surveyor-General and the local authority of the registration of the sectional plan of extension, and thereupon the Surveyor-General shall amend the original sectional plan and the deeds office copy of the sectional plan to reflect such extension of a section.

50

55

(8) A sectional plan of extension of a section shall upon the registration thereof be deemed to be incorporated in the sectional plan registered in terms of section 12 (1) (a), and the provisions of section 13 (2) shall apply *mutatis mutandis* to such plan.

60

Wet No. 95, 1986

WET OP DEELTITELS, 1986

DEEL V

UITBREIDING VAN SKEMAS

Uitbreiding van
skemas deur
byvoeging van
dele.

25. (1) 'n Ontwikkelaar kan, behoudens die bepalings van artikel 5 (7), in sy aansoek om die registrasie van 'n deelplan, in 'n voorwaarde opgelê ingevolge artikel 11 (2) die reg voorbehou om vir sy persoonlike rekening van tyd tot tyd, maar binne 'n tydperk in die voorwaarde genoem—

- (a) 'n verdere gebou of geboue; of
 - (b) 'n horisontale uitbreiding van 'n bestaande gebou; of;
 - (c) 'n vertikale uitbreiding van 'n bestaande gebou, 10
- op 'n bepaalde gedeelte van die gemeenskaplike eiendom van 'n skema op te rig en te voltooi, en om sodanige gebou of geboue in 'n deel of dele en gemeenskaplike eiendom te verdeel en om die reg tot uitsluitlike gebruik oor gedeeltes van daardie gemeenskaplike eiendom aan die eienaar of eienaars van een of meer 15 sodanige dele te verleen.

(2) Wanneer 'n voorbehoud kragtens subartikel (1) gemaak word, moet die aansoek om registrasie van die deelplan, benewens die dokumente waarna in artikel 11 (3) verwys word, vergesel wees van— 20

- (a) 'n bouplan, goedgekeur deur die plaaslike bestuur, van die gebou of geboue wat opgerig staan te word en wat die gedeelte van die gemeenskaplike eiendom waarop die voorbehoud van toepassing is, aantoon;
- (b) 'n plan wat die wyse van die verdeling van die gebou of geboue wat opgerig staan te word in 'n deel of dele en enige uitsluitlike gebruiksgebiede, aantoon;
- (c) 'n bylae wat die geraamde deelnemingskwotas van al die dele in die skema aantoon nadat sodanige deel of dele by die skema gevoeg is; 30
- (d) besonderhede van enige wesenlike verskil tussen die materiale wat gebruik gaan word in die konstruksie van die gebou of geboue wat opgerig staan te word en dié wat gebruik is in die konstruksie van die bestaande gebou of geboue; 35
- (e) besonderhede van die toepaslike uitgawes uiteengesit in artikel 37 (1) (a) wat deur die ontwikkelaar gedra sal word vanaf die instelling van die regspersoon totdat die deelplan van uitbreiding geregistreer is;
- (f) 'n voorgeskrewe vorm waarop 'n sertifikaat van saak- 40 like reg aan die ontwikkelaar ingevolge artikel 12 (1) (e) uitgereik sal word; en
- (g) die ander voorgeskrewe dokumente en besonderhede.

(3) Die ontwikkelaar moet op aanvraag onverwyld alle gelde verskuldig ingevolge subartikel (2) (e) aan die regspersoon be- 45 taal.

(4) 'n Reg voorbehou ingevolge subartikel (1) of gevestig ingevolge subartikel (6), en ten opsigte waarvan 'n sertifikaat van saaklike reg uitgereik is—

- (a) word vir alle doeleindes geag 'n reg op stedelike vaste 50 eiendom te wees wat met 'n verband beswaar kan word; en
- (b) kan oorgedra word deur die registrasie van 'n notariële akte van sessie.

(5) 'n Reg voorbehou ingevolge subartikel (1) kan deur die 55 ontwikkelaar of sy opvolger in titel daarvan uitgeoefen word, al het die ontwikkelaar, of sy opvolger in titel, na gelang van die geval, geen ander belang in die gemeenskaplike eiendom nie.

(6) Indien geen voorbehoud ingevolge subartikel (1) deur 'n ontwikkelaar gemaak is nie, of indien so 'n voorbehoud gemaak 60 was en om die een of ander rede verval het, berus die reg om 'n skema uit te brei by die regspersoon, wat daarop geregtig is om, behoudens die bepalings van hierdie artikel en na voldoening, *mutatis mutandis*, aan die vereistes gestel in paragrafe (a), (b), (c), (d) en (g) van subartikel (2), 'n sertifikaat van saaklike 65 reg in die voorgeskrewe vorm ten opsigte daarvan te verkry: Met dien verstande dat die regspersoon sodanige reg slegs uitoe- fen of vervreem of oordra met die skriftelike toestemming van al

SECTIONAL TITLES ACT, 1986

Act No. 95, 1986

PART V

EXTENSION OF SCHEMES

25. (1) A developer may, subject to the provisions of section 5 (7), in his application for the registration of a sectional plan, reserve, in a condition imposed in terms of section 11 (2), the right to erect and complete from time to time, but within a period stipulated in such condition, for his personal account—
- Extension of schemes by addition of sections.
- (a) a further building or buildings; or
 - (b) a horizontal extension of an existing building; or
 - 10 (c) a vertical extension of an existing building,
- on a specified part of the common property, and to divide such building or buildings into a section or sections and common property and to confer the right of exclusive use over parts of such common property upon the owner or owners of one or
- 15 more of such sections.
- (2) In the event of a reservation in terms of subsection (1), the application for the registration of the sectional plan shall, in addition to the documents referred to in section 11 (3), be accompanied by—
- 20 (a) a building plan, approved by the local authority, of the building or buildings to be erected and indicating the part of the common property affected by the reservation;
 - (b) a plan showing the manner in which the building or
 - 25 buildings to be erected are to be divided into a section or sections and any exclusive use areas;
 - (c) a schedule indicating the estimated participation quotas of all the sections in the scheme after such section or sections have been added to the scheme;
 - 30 (d) particulars of any substantial difference between the materials to be used in the construction of the building or buildings to be erected and those used in the construction of the existing building or buildings;
 - (e) particulars of such applicable expenses as are specified
 - 35 in section 37 (1) (a), which will be borne by the developer from the date of establishment of the body corporate until the sectional plan of extension is registered;
 - (f) a prescribed form on which a certificate of real right is
 - 40 to be issued to the developer in terms of section 12 (1) (e); and
 - (g) such other documents and particulars as may be prescribed.
- (3) The developer shall promptly on demand pay any moneys
- 45 due in terms of subsection (2) (e) to the body corporate.
- (4) A right reserved in terms of subsection (1) or vested in terms of subsection (6), and in respect of which a certificate of real right has been issued—
- (a) shall for all purposes be deemed to be a right to urban
 - 50 immovable property which admits of being mortgaged; and
 - (b) may be transferred by the registration of a notarial deed of cession.
- (5) A right reserved in terms of subsection (1) may be exercised by the developer or his successor in title thereto, even
- 55 though the developer or his successor in title, as the case may be, has no other interest in the common property.
- (6) If no reservation was made by a developer in terms of subsection (1), or if such a reservation was made and for any reason has lapsed, the right to extend a scheme shall vest in the body
- 60 corporate, which shall be entitled, subject to the provisions of this section and after compliance, *mutatis mutandis*, with the requirements of paragraphs (a), (b), (c), (d) and (g) of subsection (2), to obtain a certificate of real right in the prescribed form in respect thereof: Provided that the body corporate shall
- 65 only exercise or alienate or transfer such right with the written

die lede van die regspersoon: Met dien verstande voorts dat 'n lid sodanige toestemming nie sonder 'n regtens gegronde rede weerhou nie.

(7) Die bepalings van artikel 4 (4), (5), (6), (8), (9), (10) en (11) is *mutatis mutandis* van toepassing op 'n aansoek aan 'n plaaslike bestuur om sy goedkeuring van 'n uitbreiding van 'n skema ingevolge hierdie artikel.

(8) Die bepalings van artikels 5, 6 en 7 is *mutatis mutandis* van toepassing op 'n voorlegging van 'n konsepdeelplan van uitbreiding aan die Landmeter-generaal ingevolge hierdie artikel en die goedkeuring daarvan deur hom: Met dien verstande dat die konsepdeelplan van uitbreiding voorgelê aan die Landmeter-generaal vergesel moet wees van 'n hersiene bylae wat die deelnemingskwota van elke deel in die gebou of geboue aangetoon op die deelplan en die deelplan van uitbreiding omskryf, bereken 15 ooreenkomstig die bepalings van artikel 32 asof die plan van uitbreiding deel gevorm het van die deelplan toe dit geregistreer is, en die Landmeter-generaal liasseer sodanige hersiene bylae by die deelplan in die plek van die in artikel 7 (2) (b) bedoelde bylae. 20

(9) 'n Ontwikkelaar of sy opvolger in titel tot 'n reg voorbehou ingevolge subartikel (1), of die regspersoon ingevolge subartikel (6), na gelang van die geval, kan na goedkeuring van 'n deelplan van uitbreiding deur die Landmeter-generaal ingevolge hierdie artikel, by die registrateur aansoek doen om die registrasie van sodanige plan van uitbreiding en die insluiting van die addisionele deel of dele in die betrokke deeltitelregister. 25

(10) 'n Aansoek kragtens subartikel (9) moet vergesel wees van—

- (a) 'n kopie van die deelplan van uitbreiding; 30
- (b) 'n bylae gesertifiseer deur 'n transportbesorger van enige registreerbare voorwaardes opgelê deur die plaaslike bestuur of Administrateur by goedkeuring van die uitbreiding van die skema;
- (c) die sertifikaat van saaklike reg waarby die voorbehoud 35 ingevolge subartikel (1) of (6) gehou word, tesame met enige deelverband wat teen die sertifikaat van saaklike reg geregistreer is en die toestemming van die verbandhouer tot die vervanging van die dele aangetoon op die deelplan van uitbreiding en hulle onverdeelde aandeel 40 in die gemeenskaplike eiendom, as sekuriteit in die plek van die saaklike reg gehou kragtens die sertifikaat van saaklike reg verbind onder die verband;
- (d) sertifikate van geregistreerde deeltitel in die voorgeskrewe vorm ten gunste van die ontwikkelaar, sy opvolger in titel of die regspersoon, na gelang van die geval, ten opsigte van elke deel wat op die plan van uitbreiding aangetoon word;
- (e) die toestemming van die verbandhouer van elke eenheid in die skema tot die uitbreiding van die skema; en 50
- (f) die ander voorgeskrewe dokumente en besonderhede.

(11) Wanneer aan die vereistes van hierdie artikel en van enige ander wet voldoen is, moet die registrateur—

- (a) die deelplan van uitbreiding registreer;
- (b) die deeltitelregister uitbrei om die dele aangedui op die 55 deelplan van uitbreiding in te sluit;
- (c) gelyktydig met die registrasie van die deelplan van uitbreiding 'n sertifikaat van geregistreerde deeltitel ten opsigte van elke deel aangedui op die deelplan van uitbreiding en sy onverdeelde aandeel in die gemeenskaplike eiendom, aan die ontwikkelaar, sy opvolger in titel of die regspersoon, na gelang van die geval, uitreik, en die plaaslike bestuur en die Landmeter-generaal in kennis stel van die registrasie van sodanige plan van uitbreiding, en daarop wysig die Landmeter-generaal 65 die oorspronklike deelplan en die registrasiekantoor-kopie van die deelplan om sodanige uitbreiding aan te toon; en
- (d) sodanige inskrywings in sy rekords maak en aantekeninge aanbring op die in paragraaf (c) bedoelde sertifikate van geregistreerde deeltitel, 'n in subartikel (10) (c) bedoelde sertifikaat van saaklike reg, en enige deel-

SECTIONAL TITLES ACT, 1986

Act No. 95, 1986

consent of all the members of the body corporate: Provided further that a member shall not withhold such approval without good cause in law.

(7) The provisions of section 4 (4), (5), (6), (8), (9), (10) and 5 (11) shall apply *mutatis mutandis* to an application to a local authority for its approval of an extension of a scheme in terms of this section.

(8) The provisions of sections 5, 6 and 7 shall apply *mutatis mutandis* to the submission of a draft sectional plan of extension 10 to the Surveyor-General in terms of this section and the approval thereof by him: Provided that the draft sectional plan of extension submitted to the Surveyor-General shall be accompanied by a revised schedule specifying the participation quota of each section in the building or buildings depicted on the sectional 15 plan and the sectional plan of extension, calculated in accordance with the provisions of section 32 as if the plan of extension formed part of the sectional plan when it was registered, and the Surveyor-General shall file such revised schedule with the sectional plan in lieu of the schedule referred to in section 7 (2) (b).

20 (9) A developer or his successor in title to a right reserved in terms of subsection (1), or the body corporate in terms of subsection (6), as the case may be, may, after approval of a sectional plan of extension by the Surveyor-General in terms of this section, apply to the registrar for the registration of such plan of extension and the inclusion of the additional section or sections in 25 the relevant sectional title register.

(10) An application under subsection (9) shall be accompanied by—

- 30 (a) a copy of the sectional plan of extension;
- (b) a schedule, certified by a conveyancer, of any registrable conditions imposed by the local authority or the Administrator when approving the extension of the scheme;
- 35 (c) the certificate of real right by which the reservation in terms of subsection (1) or (6) is held, together with any sectional mortgage bond registered against the certificate of real right and the consent of the mortgagee to the substitution of the sections depicted on the sectional plan of extension and their undivided shares in the 40 common property, as security in lieu of the real right held under the certificate of real right mortgaged under the bond;
- (d) certificates of registered sectional title in the prescribed form in favour of the developer, his successor in title or 45 the body corporate, as the case may be, in respect of each section reflected on the plan of extension;
- (e) the consent of the mortgagee of each section in the scheme to the extension of the scheme; and
- 50 (f) such other documents and particulars as may be prescribed.

(11) When the requirements of this section and of any other law have been complied with, the registrar shall—

- 55 (a) register the sectional plan of extension;
- (b) extend the sectional title register to include the sections depicted on the plan of extension;
- (c) simultaneously with the registration of the sectional plan of extension issue to the developer, his successor in title or the body corporate, as the case may be, a 60 certificate of registered sectional title in respect of each section depicted on the sectional plan of extension and its undivided share in the common property, and notify the local authority and the Surveyor-General of the registration of such plan of extension, and thereupon the Surveyor-General shall amend the original sectional plan and the deeds office copy of the sectional plan to 65 reflect such extension; and
- (d) make such entries in his records and endorsements on the certificates of registered sectional title referred to in paragraphs (c), any certificate of real right referred to in subsection (10) (c), and any sectional mortgage bond

Wet No. 95, 1986

WET OP DEELTITELS, 1986

verband geregistreer teen 'n sertifikaat van saaklike reg, as wat nodig is om gevolg te gee aan hierdie artikel.

(12) By die registrasie van 'n in subartikel (11) (a) bedoelde deelplan van uitbreiding—

- (a) word die eienaars van dele in die gebou of geboue in die skema wat uitgebrei word, die verbandhouders van deelverbande en die houders van enige saaklike regte geregistreer teen sodanige dele, ontdoen van hulle aandeel of belang in die gemeenskaplike eiendom in die mate waarin 'n onverdeelde aandeel in die gemeenskaplike eiendom in die ontwikkelaar, sy opvolger in titel of die regspersoon, na gelang van die geval, gevestig is deur die uitreiking van die sertifikate van geregistreerde deeltitel bedoel in subartikel (11) (c);
- (b) word 'n deelverband waarby 'n saaklike reg gehou by 'n sertifikaat van saaklike reg bedoel in subartikel (10) (c) verbind is, geag 'n deelverband oor die dele aangedui op die deelplan van uitbreiding en hulle onverdeelde aandeel in die gemeenskaplike eiendom en geregistreer teen die ingevolge subartikel (11) (c) uitgereikte sertifikate van deeltitel, te wees; en
- (c) word die deelplan van uitbreiding geag ingesluit te wees in die deelplan geregistreer ingevolge artikel 12 (1) (a), en daarop is die bepalinge van artikel 13 (1) en (2) *mutatis mutandis* van toepassing.

(13) 'n Ontwikkelaar of sy opvolger in titel wat 'n in subartikel (1) bedoelde voorbehoue reg uitoefen of 'n regspersoon wat die in subartikel (6) bedoelde reg uitoefen, is verplig om die gebou of geboue streng ooreenkomstig die dokumente waarna in subartikel (2) verwys word, op te rig en te verdeel, met inagneming van veranderde omstandighede wat streng voldoening onprakties maak, en 'n eienaar van 'n deel in die skema wat benadeel word deur sy versuim om daaraan te voldoen, kan 'n aansoek daarvoor aan die Hof rig, waarop die Hof behoorlike voldoening aan die voorbehoud, of sodanige ander regshulp, insluitende skadevergoeding, wat die Hof gepas ag, kan gelas.

(14) In alle gevalle waar 'n ontwikkelaar of 'n regspersoon 'n saaklike reg het om 'n skema uit te brei soos beoog in hierdie artikel, moet sodanige reg aan elke koper van 'n deel van die betrokke skema in die vervreemdingsakte geopenbaar word.

(15) (a) 'n Vervreemdingsakte waarin 'n saaklike reg nie geopenbaar is nie soos beoog in subartikel (14), is na keuse van die koper vernietigbaar.

(b) Na kennisgewing deur so 'n koper aan die verkoper dat hy die vervreemding tot niet maak, is die vervreemding nietig, en is die bepalinge van artikel 9 (3) *mutatis mutandis* van toepassing.

Uitbreiding van skemas deur byvoeging van grond by gemeenskaplike eiendom.

26. (1) 'n Regspersoon, skriftelik daartoe gemagtig deur al sy lede, kan grond aankoop om die gemeenskaplike eiendom uit te brei vir die doel om geriewe en fasiliteite aan sy lede te voorsien.

(2) Grond aangekoop deur 'n regspersoon ingevolge subartikel (1), word geag besit te word deur die eienaars van die dele in die betrokke gebou in dieselfde verhouding as hulle deelnemingskwota soos op die toepaslike deelplan aangetoon.

(3) Die bepalinge van artikel 4 (4), (5), (6), (8), (9), (10) en (11) is *mutatis mutandis* van toepassing op 'n aansoek aan 'n plaaslike bestuur om goedkeuring vir die uitbreiding van 'n skema deur die insluiting daarby van grond ingevolge subartikel (1) aangekoop.

(4) Die bepalinge van artikel 7 (2) (a), (3) en (4) is *mutatis mutandis* van toepassing by die opstel en voorlegging van 'n konsepplan van uitbreiding van die gemeenskaplike eiendom aan die Landmeter-generaal, en die goedkeuring van sodanige plan deur hom.

(5) Die registrateur moet 'n plan van uitbreiding van die gemeenskaplike eiendom ingevolge hierdie artikel registreer deur 'n aantekening op die toepaslike titelakte te maak om aan te dui

SECTIONAL TITLES ACT, 1986

Act No. 95, 1986

registered against the certificate of real right, as are necessary to give effect to this section.

(12) Upon registration of a sectional plan of extension referred to in subsection (11) (a)—

5 (a) the owners of sections in the building or buildings in the scheme that is being extended, the mortgagees of sectional mortgage bonds and the holders of any real rights registered over such sections, shall be divested of their share or interest in the common property to the extent that an undivided share in the common property is vested in the developer, his successor in title or the body corporate, as the case may be, by the issue of the certificates of registered sectional title referred to in subsection (11) (c);

10 (b) a sectional mortgage bond whereby a real right held by a certificate of real right referred to in subsection (10) (c) is mortgaged, shall be deemed to be a sectional mortgage bond over the sections depicted on the sectional plan of extension and their undivided share in the common property and registered against the certificates of sectional title issued in terms of subsection (11) (c); and

20 (c) the sectional plan of extension shall be deemed to be incorporated in the sectional plan registered in terms of section 12 (1) (a), and thereupon the provisions of section 13 (1) and (2) shall apply *mutatis mutandis*.

25 (13) A developer or his successor in title who exercises a reserved right referred to in subsection (1), or a body corporate exercising the right referred to in subsection (6), shall be obliged to erect and divide the building or buildings into sections strictly in accordance with the documents referred to in subsection (2), due regard being had to changed circumstances which would make strict compliance impracticable, and an owner of a unit in the scheme who is prejudiced by his failure to comply in this manner, may apply to the Court, whereupon the Court may order proper compliance with the terms of the reservation, or grant such other relief, including damages, as the Court may deem fit.

(14) In all cases where a developer or a body corporate has a real right to extend a scheme as contemplated in this section, such right shall be disclosed in the deed of alienation to every purchaser of a section in the scheme concerned.

(15) (a) A deed of alienation in which a real right has not been disclosed as contemplated in subsection (14), shall be voidable at the option of the purchaser.

45 (b) After notice by any such purchaser to the seller that he annuls the alienation, the alienation shall be void, and thereupon the provisions of section 9 (3) shall apply *mutatis mutandis*.

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

Extension of schemes by addition of land to common property.

(2) Land purchased by a body corporate in terms of subsection (1) shall be deemed to be owned by the owners of the sections in the building concerned in the same proportion as their participation quota as reflected on the relevant sectional plan.

(3) The provisions of section 4 (4), (5), (6), (8), (9), (10) and (11) shall apply *mutatis mutandis* to an application to a local authority for approval of the extension of a scheme by the incorporation of land purchased in terms of subsection (1).

(4) The provisions of section 7 (2) (a), (3) and (4) shall apply *mutatis mutandis* to the preparation and submission to the Surveyor-General of a draft plan of extension of the common property, and the approval of such plan by him.

65 (5) The registrar shall register a plan of extension of the common property in terms of this section by making an endorsement on the relevant title deed to reflect that the land concerned has

dat die betrokke grond by die deelplan ingesluit is, die verdere aantekeninge en inskrywings in sy rekords maak wat nodig is om gevolg daaraan te gee, en die plaaslike owerheid en die Landmeter-generaal in kennis stel van die registrasie van sodanige plan van uitbreiding, en daarop wysig die Landmeter-generaal die oorspronklike deelplan en die registrasiekantoor-kopie van die deelplan om sodanige uitbreiding aan te toon. 5

(6) Die registrateur registreer nie 'n plan van uitbreiding ingevolge hierdie artikel nie indien die addisionele grond wat by die gemeenskaplike eiendom ingesluit word aan 'n verband onderworpe is. 10

(7) By registrasie van 'n plan van uitbreiding van die gemeenskaplike eiendom ingevolge hierdie artikel, word sodanige plan geag ingesluit te wees in die deelplan geregistreer ingevolge artikel 12 (1) (a), en die grond waarop sodanige deelplan betrekking het, word geag ingesluit te wees as gemeenskaplike eiendom in sodanige geregistreerde deelplan. 15

DEEL VI

UITSLUITLIKE GEBRUIK VAN GEMEENSAPLIKE EIENDOM EN SERWITUTE

20

Regte van uitsluitlike gebruik van gedeeltes van gemeenskaplike eiendom.

27. (1) (a) Indien 'n gedeelte of gedeeltes van gemeenskaplike eiendom ingevolge artikel 5 (3) (f) op 'n deelplan geskets is, moet die ontwikkelaar, wanneer hy aansoek doen om die opening van 'n deeltitelregister en om die registrasie van 'n deelplan, ingevolge artikel 11 (2) 'n voorwaarde oplê in die in artikel 11 (3) (b) bedoelde bylae, waarby die reg tot die uitsluitlike gebruik van sodanige gedeelte of gedeeltes van die gemeenskaplike eiendom wat vir dié doel op die deelplan geskets is, aan 'n eienaar of eienaars van een of meer van die dele verleen word, en die registrateur aanvaar nie 'n deelplan vir registrasie waarop 'n gedeelte of gedeeltes van die gemeenskaplike eiendom aldus geskets is nie, tensy die ontwikkelaar sodanige voorwaarde oplê wat so 'n reg vir 'n bepaalde doel aan die eienaar of eienaars van 'n deel of dele verleen. 30

(b) 'n Ontwikkelaar moet die reg tot uitsluitlike gebruik van 'n gedeelte of gedeeltes van die gemeenskaplike eiendom sodeer deur die registrasie van 'n eensydige notariële akte ten gunste van die eienaar of eienaars van wie sodanige regte verleen word. 40

(2) 'n Regspersoon, behoorlik daartoe gemagtig deur 'n eenparige besluit van sy lede, kan, behoudens die bepalinge van artikel 5 (1), 'n argitek of landmeter versoek om by die Landmeter-generaal aansoek te doen om op die voorgeskrewe wyse op die deelplan ingevolge artikel 5 (3) (f) 'n gedeelte of gedeeltes van die gemeenskaplike eiendom te skets vir die uitsluitlike gebruik deur die eienaar of eienaars van een of meer dele: Met dien verstande dat geen sodanige skets ingevolge hierdie subartikel op die deelplan gemaak word nie indien sodanige skets op 'n vorige skets op die deelplan van 'n gedeelte van die gemeenskaplike eiendom vir die uitsluitlike gebruik deur een of meer eienaars, inbreuk maak. 50

(3) Die regspersoon, behoorlik daartoe gemagtig deur 'n eenparige besluit van sy lede, moet die reg tot die uitsluitlike gebruik van 'n gedeelte of gedeeltes van die gemeenskaplike eiendom ingevolge subartikel (2) op die deelplan geskets, oordra aan die eienaar of eienaars aan wie sodanige reg deur die regspersoon verleen is, deur die registrasie van 'n notariële akte aangaan tussen die partye en waarin die regspersoon die eienaars van al die dele as transportgewer verteenwoordig. 60

(4) 'n Eienaar van 'n deel ten gunste van wie 'n reg tot die uitsluitlike gebruik van 'n gedeelte van die gemeenskaplike eiendom geskets op die deelplan, geregistreer is, kan met die skriftelike toestemming van die verbandhouer van die betrokke deel, sy belange in sodanige reg aan die eienaar van 'n ander deel in die gebou oordra deur die registrasie deur die registrateur van 'n 65

SECTIONAL TITLES ACT, 1986

Act No. 95, 1986

been incorporated in the sectional plan, make such further endorsements and entries in his records as may be necessary to give effect thereto, and shall notify the local authority and the Surveyor-General of the registration of such plan of extension, and thereupon the Surveyor-General shall amend the original sectional plan and deeds office copy of the sectional plan to reflect such extension.

(6) The registrar shall not register a plan of extension in terms of this section if the additional land to be incorporated as common property is subject to a mortgage bond.

(7) Upon the registration of a plan of extension of the common property in terms of this section, such plan shall be deemed to be incorporated in the sectional plan registered in terms of section 12 (1) (a), and the land to which such sectional plan of extension relates shall be deemed to be incorporated as common property in such registered sectional plan.

PART VI

EXCLUSIVE USE OF COMMON PROPERTY AND SERVITUDES

- 20 27. (1) (a) If a part or parts of common property is or are delineated on a sectional plan in terms of section 5 (3) (f), the developer shall, when making application for the opening of a sectional title register and the registration of the sectional plan, impose a condition in terms of section 11 (2) in the schedule referred to in section 11 (3) (b), by which the right to the exclusive use of such part or parts of the common property delineated for this purpose on the sectional plan, is conferred upon the owner or owners of one or more of the sections, and the registrar shall not accept for registration a sectional plan on which a part or parts of the common property is so delineated, unless the developer imposes any such condition conferring any such right for a specific purpose on the owner or owners of a section or sections.
- 25 30 (b) A developer shall cede the right to the exclusive use of part or parts of the common property to the owner or owners to whom such rights are allocated, by the registration of a unilateral notarial deed in their favour.
- 35 (2) A body corporate, duly authorized thereto by a unanimous resolution of its members, may, subject to the provisions of section 5 (1), request an architect or land surveyor to apply to the Surveyor-General for the delineation on a sectional plan in the manner prescribed of a part or parts of the common property in terms of section 5 (3) (f) for the exclusive use by the owner or owners of one or more sections: Provided that no such delineation shall be made on the sectional plan in terms of this subsection if such delineation will encroach upon a prior delineation on the sectional plan of a part of the common property for the exclusive use by one or more of the owners.
- 40 45 (3) The body corporate, duly authorized thereto by a unanimous resolution of its members, shall transfer the right to the exclusive use of a part or parts of the common property delineated on the sectional plan in terms of subsection (2) to the owner or owners on whom such right has been conferred by the body corporate, by the registration of a notarial deed entered into by the parties and in which the body corporate shall represent the owners of all the sections as transferor.
- 50 55 (4) An owner of a section in whose favour the right to the exclusive use of a part of the common property delineated on the sectional plan is registered, may with the written consent of the mortgagee of the relevant section transfer his interest in such right to the owner of another section in the building by the registration by the registrar of a notarial deed of cession entered into

Rights of exclusive use of parts of common property.

Wet No. 95, 1986

WET OP DEELTITELS, 1986

notariële akte van sessie aangegaan tussen die partye: Met dien verstande dat waar sodanige reg gesamentlik met die eienaars van ander dele benut word, die skriftelike toestemming van sodanige ander eienaars vir die oordrag aan die registrateur voorsien moet word.

(5) 'n Reg tot die uitsluitlike gebruik van 'n gedeelte van die gemeenskaplike eiendom wat geskets is op die deelplan en geregistreer is ten gunste van die eienaar van 'n deel, kan met die skriftelike toestemming van die verbandhouer van die betrokke deel gekanselleer word deur die registrasie deur die registrateur van 'n notariële akte van kansellasië aangegaan tussen die eienaar van die deel wat op sodanige reg geregtig is en die regspersoon, behoorlik gemagtig deur 'n spesiale besluit van sy lede, namens al die eienaars van dele in die gebou.

(6) 'n Reg tot die uitsluitlike gebruik van 'n gedeelte van gemeenskaplike eiendom wat geregistreer is ten gunste van 'n eienaar van 'n deel, word vir alle doeleindes geag 'n reg op stedelike vaste eiendom te wees wat met 'n verband beswaar kan word.

Stilswyend
inbegrepe
serwitute.

28. (1) Daar is stilswyend inbegrepe—

(a) ten gunste van elke deel—

(i) 'n serwituut vir die ondersteuning en sydelingse steun van die deel deur die gemeenskaplike eiendom en deur enige ander deel wat sodanige steun kan verleen;

(ii) 'n serwituut vir die deurgang of voorsiening van water, riolering, dreinerings, gas, elektrisiteit, afval, kunsmatig verwarmede of verkoelde lug en ander dienste, met inbegrip van telefoon-, radio- en televisiedienste, deur of deur middel van pype, drade, kables of buise wat op of onder die grond of in die gebou bestaan, in die mate waarin sodanige pype, drade, kables of buise in verband met die benutting van die deel gebruik kan word; en

(b) teen elke deel—

(i) 'n serwituut vir die ondersteuning en sydelingse steun van die gemeenskaplike eiendom en van enige ander deel wat bedoelde steun kan benut;

(ii) die in paragraaf (a) (ii) genoemde serwitute deur of deur middel van pype, drade, kables of buise wat binne so 'n deel bestaan, ten gunste van die gemeenskaplike eiendom en ten gunste van enige ander deel wat in staat is om sodanige serwitute te benut.

(2) Die in subartikel (1) bedoelde serwitute—

(a) word geag by die titelbewyse van die eienaars daardeur geraak, ingelyf te wees; en

(b) verleen aan die eienaars van dele die reg, uitgeoefen te word deur die regspersoon, om van tyd tot tyd gedurende redelike ure toegang te hê tot elke deel en die uitsluitlike gebruiksgebiede in die mate wat nodig is om 'n gedeelte van die gebou of pype, drade, kables of buise daarin in stand te hou, te herstel of te hernieu, of om dringende reparasies daarin uit te voer wat nodig is om skade aan die gemeenskaplike eiendom of 'n ander deel of dele te verhoed.

Skepping van
serwitute.

29. (1) Die eienaars kan by spesiale besluit die regspersoon gelas—

(a) om namens hulle 'n serwituut of beperkende ooreenkoms te verly wat die grond wat op die betrokke deelplan getoon word, beswaar;

(b) om namens hulle 'n serwituut of beperkende ooreenkoms te aanvaar wat bedoelde grond bevoordeel.

SECTIONAL TITLES ACT, 1986

Act No. 95, 1986

by the parties: Provided that where such right is enjoyed jointly with the owners of other sections, the consent in writing of such other owners to the transfer shall be produced to the registrar.

(5) A right to the exclusive use of a part of the common property delineated on the sectional plan registered in favour of an owner of a section may with the written consent of the mortgagee of the relevant section be cancelled by the registration by the registrar of a notarial deed of cancellation entered into by the owner of the section entitled to such right and the body corporate, duly authorized by a special resolution of its members, on behalf of all the owners of sections in the building.

(6) A right to the exclusive use of a part of common property registered in favour of an owner of a section, shall for all purposes be deemed to be a right to urban immovable property which admits of being mortgaged.

28. (1) There shall be implied—

Implied
servitudes.

(a) in favour of each section—

- (i) a servitude for the subjacent and lateral support of the section by the common property and by any other section capable of affording such support;
- (ii) a servitude for the passage or provision of water, sewerage, drainage, gas, electricity, garbage, artificially heated or cooled air and other services, including telephone, radio and television services, through or by means of any pipes, wires, cables or ducts existing on or under the land or in the building, to the extent to which such pipes, wires, cables or ducts are capable of being used in connection with the utilization of the section; and

(b) against each section—

- (i) a servitude for the subjacent and lateral support of the common property and of any other section capable of enjoying such support;
- (ii) the servitudes referred to in paragraph (a) (ii) through or by means of any pipes, wires, cables or ducts existing within such section, in favour of the common property and in favour of any other section capable of enjoying such servitudes.

(2) The servitudes referred to in subsection (1)—

- (a) shall be deemed to be incorporated in the title deeds of the owners affected thereby; and
- (b) shall confer on the owners of sections the right, to be exercised by the body corporate, to have access to each section and the exclusive use areas from time to time during reasonable hours to the extent necessary to maintain, repair or renew any part of the building or any pipes, wires, cables or ducts therein, or for making emergency repairs therein necessary to prevent damage to the common property or any other section or sections.

29. (1) The owners may by special resolution direct the body corporate—

Creation of
servitudes.

- (a) to execute on their behalf a servitude or restrictive agreement burdening the land shown on the relevant sectional plan;
- (b) to accept on their behalf a servitude or restrictive agreement benefiting the said land.

Wet No. 95, 1986

WET OP DEELTITELS, 1986

(2) Elke sodanige serwituut of ooreenkoms word in 'n notariële akte beliggaam en word deur die registrateur geregistreer deur daardie akte op die in artikel 11 (3) (b) bedoelde bylae van serwitute en voorwaardes en op die titelbewyse van 'n party by die serwituut of beperkende ooreenkoms wie se titelbewyse in die grondregister geregistreer is, aan te teken. 5

(3) Indien die grond wat deur 'n serwituut of beperkende ooreenkoms belas staan te word, verhipotekeer is, moet die skriftelike toestemming van elke verbandhouer tot die registrasie van die serwituut of beperkende ooreenkoms aan die registrateur voorgelê word. 10

Bykomstige
serwituutregte.

30. Allé bykomstige regte en verpligtinge wat redelikerwys nodig is om serwitute doeltreffend te maak, is van toepassing met betrekking tot serwitute wat kragtens hierdie Wet stilswyend inbegrepe of geskep is. 15

Registrasie van
Aktes Wet en
stilswyend
inbegrepe
serwitute.

31. Die bepalinge van die Registrasie van Aktes Wet is nie van toepassing met betrekking tot serwitute of beperkings betreffende gebruik wat kragtens hierdie Wet stilswyend inbegrepe is nie, en sodanige serwitute en beperkings tree in werking en is afdwingbaar onmiddellik na instelling van die regs persoon. 20

DEEL VII

DEELNEMINGSKWOTAS EN ONTWIKKELAARS

Deelnemings-
kwotas.

32. (1) Behoudens die bepalinge van artikel 48 is, in die geval van 'n skema wat slegs vir residensiële doeleindes bedoel is soos omskryf in enige toepaslike geldende dorpsaanlegskema, die deelnemingskwota van 'n deel 'n persentasie uitgedruk tot vier desimale plekke, en verkry deur die vloeroppervlakte, korrek tot die naaste vierkante meter, van die deel, te verdeel deur die vloeroppervlakte, korrek tot die naaste vierkante meter, van al die dele in die gebou of geboue wat deur die skema behels word. 30

(2) Behoudens die bepalinge van artikel 48 is, in die geval van 'n ander skema as 'n in subartikel (1) bedoelde skema, die deelnemingskwota van 'n deel 'n persentasie uitgedruk tot vier desimale plekke, soos bepaal deur die ontwikkelaar: Met dien verstande dat— 35

(a) waar 'n skema gedeeltelik residensiël is soos omskryf in enige toepaslike geldende dorpsaanlegskema, die totaal van die kwotas wat deur die ontwikkelaar aan die residensiële dele toegeken is, tussen hulle verdeel word in verhouding tot 'n berekening van hul kwotas ingevolge subartikel (1); 40

(b) waar 'n ontwikkelaar 'n eenheid in so 'n skema voor die opening van 'n deeltitelregister vervreem, die totaal van die kwotas toegeken aan die onderskeie dele en die deelnemingskwota van so 'n eenheid in die vervreemdingsakte geopenbaar moet word; en 45

(c) waar sodanige openbaarmaking nie geskied nie, die vervreemdingsakte na keuse van die koper vernietigbaar is en dat die bepalinge van artikel 25 (15) (b) *mutatis mutandis* ten opsigte van so 'n vervreemding van toepassing is. 50

(3) Behoudens die bepalinge van subartikel (4) van hierdie artikel, bepaal die kwota van 'n deel—

(a) die waarde van die stem van die eienaar van die deel, in 'n geval waar die stem volgens waarde gereken moet word; 55

(b) die onverdeelde aandeel in die gemeenskaplike eiendom van die eienaar van die deel; en

(c) behoudens die bepalinge van artikel 37 (1) (b), die verhouding waarin die eienaar van die deel bydraes vir die doeleindes van artikel 37 (1) (a) moet maak, of ingevolge artikel 47 (1) verantwoordelik gehou kan word vir die betaling van 'n vonnis skuld van die regs persoon waarvan hy 'n lid is. 60

SECTIONAL TITLES ACT, 1986

Act No. 95, 1986

(2) Every such servitude or agreement shall be embodied in a notarial deed and shall be registered by the registrar by noting such deed on the schedule of servitudes and conditions referred to in section 11 (3) (b) and on the title deeds of any party to such servitude or restrictive agreement whose title deeds are registered in the land register.

(3) If the land to be burdened by a servitude or restrictive agreement is hypothecated, the written consent of every mortgagee to the registration of such servitude or restrictive agreement shall be lodged with the registrar.

30. All ancillary rights and obligations reasonably necessary to make servitudes effective, shall apply in respect of servitudes implied or created under this Act.

Ancillary servitudal rights.

31. The provisions of the Deeds Registries Act shall not apply with reference to servitudes or restrictions as to user implied under this Act, and such servitudes and restrictions shall take effect and be enforceable immediately upon the establishment of the body corporate.

Deeds Registries Act and implied servitudes.

PART VII

20

PARTICIPATION QUOTAS AND DEVELOPERS

32. (1) Subject to the provisions of section 48, in the case of a scheme for residential purposes only as defined in any applicable operative town planning scheme, the participation quota of a section shall be a percentage expressed to four decimal places, and arrived at by dividing the floor area, correct to the nearest square metre, of the section by the floor area, correct to the nearest square metre, of all the sections in the building or buildings comprised in the scheme.

Participation quotas.

(2) Subject to the provisions of section 48, in the case of a scheme other than a scheme referred to in subsection (1), the participation quota of a section shall be a percentage expressed to four decimal places, as determined by the developer: Provided that—

(a) where a scheme is partly residential as defined in any applicable operative town planning scheme, the total of the quotas allocated by the developer to the residential sections shall be divided among them in proportion to a calculation of their quotas made in terms of subsection (1);

(b) where a developer alienates a unit in such a scheme before the sectional title register is opened, the total of the quotas allocated to the respective sections and the participation quota of that unit must be disclosed in the deed of alienation; and

(c) where such disclosure is not made, the deed of alienation shall be voidable at the option of the purchaser and that the provisions of section 25 (15) (b) shall *mutatis mutandis* apply in respect of any such alienation.

(3) Subject to the provisions of subsection (4) of this section, the quota of a section shall determine—

(a) the value of the vote of the owner of the section, in any case where the vote is to be reckoned in value;

(b) the undivided share in the common property of the owner of the section; and

(c) subject to the provisions of section 37 (1) (b), the proportion in which the owner of the section shall make contributions for the purposes of section 37 (1) (a), or may in terms of section 47 (1) be held liable for the payment of a judgment debt of the body corporate of which he is a member.

Wet No. 95, 1986

WET OP DEELTITELS, 1986

(4) Behoudens die bepalinge van artikel 37 (1) (b), kan die ontwikkelaar, wanneer hy aansoek doen om die opening van 'n deeltitelregister, of kan die lede van die regspersoon by spesiale besluit, reëls kragtens artikel 35 maak waarby 'n ander waarde geheg word aan die stem van 'n eienaar van 'n deel, of die verantwoordelikheid van die eienaar van 'n deel om bydraes vir die doeleindes van artikel 37 (1) (a) of 47 (1) te maak, gewysig word: Met dien verstande dat waar 'n eienaar benadeel word deur so 'n besluit van die regspersoon, sy skriftelike toestemming verkry moet word: Met dien verstande voorts dat so 'n verandering nie by 'n spesiale besluit van die regspersoon gemaak word nie tot tyd en wyl daar ander eienaars as die ontwikkelaar is van ten minste 30 persent van die eenhede in die skema: Met dien verstande voorts dat in die geval waar 'n ontwikkelaar 'n eenheid vervreem voordat hy aansoek doen om die opening van 'n deeltitelregister, geen uitoefening van 'n bevoegdheid om 'n verandering te maak kragtens hierdie subartikel aan die ontwikkelaar verleen, van krag is nie tensy die voorgenome verandering geopenbaar is in die betrokke vervreemdingsakte.

(5) Die vermelding in die bylae van 'n deelplan van die kwota van elke deel en van die totaal van die kwotas van al die dele in die gebou of geboue wat deur 'n skema behels word, word vir alle doeleindes geag korrek te wees tensy die teendeel bewys word.

Verkoop of verhuur van dele.

33. Geen bepaling van hierdie Wet of 'n ander wet word uitgelê 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.

Aandele van ontwikkelaars in geboue en grond.

34. (1) Die ontwikkelaar is die eienaar van 'n deel ten opsigte waarvan die eiendomsreg nie deur iemand anders besit word nie, en die kwota van so 'n deel of, indien daar meer as een so 'n deel is, die totaal van die kwotas van daardie dele, bepaal die aandeel van die ontwikkelaar in die gemeenskaplike eiendom.

(2) Wanneer die eiendomsreg in elke deel deur 'n ander persoon of persone as die ontwikkelaar besit word, hou die ontwikkelaar, behoudens die bepalinge van artikel 25 (1), op om 'n aandeel in die gemeenskaplike eiendom te hê.

(3) Wanneer 'n ontwikkelaar voordat die regspersoon ingestel is, in een transaksie die geheel van sy belang in die grond of geboue wat deur 'n skema behels word, of 'n aandeel in die geheel van so 'n belang, aan 'n ander persoon vervreem het, registreer die registrateur die transaksie deur die feit van sodanige vervreemding en die volle naam van die opvolger in titel op die ontwikkelaar se deeltitelbewyse aan te teken.

(4) Die bepalinge van artikel 15 (4) (a), (c), (d), (e), (6) en (10) is *mutatis mutandis* van toepassing op 'n oordrag uit hoofde van 'n in subartikel (3) bedoelde transaksie: Met dien verstande dat die registrateur nie sodanige transaksie registreer nie tensy 'n klaringsbewys deur die plaaslike bestuur dat alle belastinge en heffings ten opsigte van die betrokke grond tot en met die dag van oordrag betaal is, aan hom voorgelê word.

DEEL VIII

REËLS EN REGSPERSONE

Reëls.

35. (1) 'n Gebou en die grond waarop dit geleë is, word vanaf die datum van die instelling van die regspersoon, behoudens die bepalinge van hierdie Wet, deur middel van reëls beheer en bestuur.

(2) Die reëls moet vir die beheer, bestuur, administrasie, gebruik en genot van die dele en die gemeenskaplike eiendom voorsiening maak, en behels—

(a) bestuursreëls, voorgeskryf by regulasie, wat deur die ontwikkelaar wanneer hy aansoek doen om die opening van 'n deeltitelregister, in die mate voorgeskryf, deur ander reëls vervang kan word, en wat van tyd tot tyd

SECTIONAL TITLES ACT, 1986

Act No. 95, 1986

(4) Subject to the provisions of section 37 (1) (b), the developer may, when submitting an application for the opening of a sectional title register, or the members of the body corporate may by special resolution, make rules under section 35 by which a different value is attached to the vote of the owner of any section, or the liability of the owner of any section to make contributions for the purposes of section 37 (1) (a) or 47 (1) is modified: Provided that where an owner is adversely affected by such a decision of the body corporate, his written consent must be obtained: Provided further that no such change may be made by a special resolution of the body corporate until such time as there are owners, other than the developer, of at least 30 per cent of the units in the scheme: Provided further that, in the case where the developer alienates a unit before submitting an application for the opening of a sectional title register, no exercise of power to make a change conferred on the developer by this subsection shall be valid unless the intended change is disclosed in the deed of alienation in question.

(5) The specification in the schedule to a sectional plan of the quota of each section and of the total of the quotas of all the sections in the building or buildings comprised in a scheme, shall for all purposes be deemed to be correct in the absence of proof to the contrary.

33. 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.

34. (1) The developer shall be the owner of any section in respect of which the ownership is not held by any other person, and the quota of such section or, if there is more than one such section, the total of the quotas of such sections, shall determine the share of the developer in the common property. Shares of developers in buildings and land.

(2) When the ownership in every section is held by any person or persons other than the developer, the developer shall, subject to the provisions of section 25 (1), cease to have a share or interest in the common property.

(3) When a developer has, prior to the body corporate being established, in one transaction alienated the whole of his interest in the land and the building or buildings comprised in a scheme, or a share in the whole of such interest, to any other person, the registrar shall register the transaction by endorsing the fact of such alienation and the full name of the successor in title on the developer's sectional title deeds.

(4) The provisions of section 15 (4) (a), (c), (d), (e), (6) and (10) shall apply *mutatis mutandis* to a transfer pursuant to a transaction referred to in subsection (3): Provided that the registrar shall not register such transfer unless there is produced to him a clearance certificate by the local authority that all rates and levies in respect of the land concerned have been paid up to and including the day of transfer.

PART VIII

RULES AND BODIES CORPORATE

35. (1) A building and the land on which it is situated shall as from the date of the establishment of the body corporate be controlled and managed, subject to the provisions of this Act, by means of rules. Rules.

(2) The rules shall provide for the control, management, administration, use and enjoyment of the sections and the common property, and shall comprise—

(a) management rules, prescribed by regulation, for which other rules may be substituted by the developer when submitting an application for the opening of a sectional title register, to the extent prescribed by regulation, and which rules may be added to, amended or repealed

Wet No. 95, 1986

WET OP DEELTITELS, 1986

deur die regspersoon aangevul, gewysig of herroep kan word soos by regulasie voorgeskryf;

- (b) gedragreëls, voorgeskryf by regulasie, wat deur die ontwikkelaar deur ander reëls vervang kan word by indiening van 'n aansoek om die opening van 'n deeltitelregister, en welke reëls van tyd tot tyd aangevul, gewysig of herroep kan word deur 'n spesiale besluit van die regspersoon: Met dien verstande dat 'n gedragreël wat deur die ontwikkelaar vervang word, of 'n aanvulling of wysiging van 'n gedragreël deur die regspersoon, nie met 'n in paragraaf (a) beoogde voorgeskrewe bestuursreël onversoenbaar mag wees nie.

(3) Enige bestuurs- of gedragreël gemaak deur 'n ontwikkelaar of 'n regspersoon moet redelik wees, en is in gelyke mate op alle eienaars van eenhede wat vir wesenlik dieselfde doel benut word, van toepassing.

(4) Die in subartikel (2) bedoelde reëls is vanaf die datum van instelling van die regspersoon van krag ten opsigte van die betrokke gebou of geboue en grond, en bind die eienaars van die dele en 'n persoon wat 'n deel okkupeer.

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

(6) Die regspersoon moet, op aansoek van 'n eienaar of 'n persoon wat 'n geregistreerde saaklike reg in of oor 'n eenheid het, of iemand wat skriftelik deur so 'n eienaar of persoon gemagtig is, enige reëls wat dan van krag is, aan sodanige eienaar, persoon of gemagtigde vir inspeksie beskikbaar stel.

Regspersone.

36. (1) Met ingang van die datum waarop 'n ander persoon as die ontwikkelaar 'n eienaar van 'n eenheid in 'n gebou word, word daar geag vir daardie gebou 'n regspersoon ingestel te wees waarvan die ontwikkelaar en daardie persoon lede is, en elke persoon wat daarna 'n eienaar van 'n eenheid in daardie gebou word, is 'n lid van daardie regspersoon.

(2) Die ontwikkelaar hou op om 'n lid van die regspersoon te wees wanneer hy, soos beoog in artikel 34 (2), ophou om 'n aandeel in die gemeenskaplike eiendom te hê, en enige ander lid van die regspersoon hou op om 'n lid daarvan te wees wanneer hy ophou om die eienaar van 'n eenheid in die betrokke gebou te wees: Met dien verstande dat wanneer 'n huurkontrak van 'n eenheid bedoel in paragraaf (b) van die omskrywing van "eienaar" in artikel 1, verstryk, die ontwikkelaar of die persoon wat die huurkontrak verleen het, weer lid van die regspersoon word.

(3) Die regspersoon word aangedui as "die Regspersoon van die (naam) Gebou, No.", sodanige naam en nommer wat ingevoeg word synde die naam en nommer in onderskeidelik artikels 5 (3) (b) en 12 (1) (a) bedoel.

(4) Die regspersoon is, behoudens die bepalinge van hierdie Wet, verantwoordelik vir die toepassing van die in artikel 35 bedoelde reëls, en vir die beheer, administrasie en bestuur van die gemeenskaplike eiendom tot voordeel van al die eienaars.

(5) Die bepalinge van die Maatskappywet, 1973 (Wet No. 61 van 1973), is nie met betrekking tot die regspersoon van toepassing nie.

(6) Die regspersoon geniet ewigdurende opvolging en is bevoeg om in sy naam as regspersoon as eiser en verweerder in regte op te tree ten opsigte van—

- (a) 'n kontrak deur hom aangegaan;
- (b) enige skade aan die gemeenskaplike eiendom;
- (c) 'n aangeleentheid in verband met die grond of gebou waarvoor die regspersoon aanspreeklik is of die eienaars gesamentlik aanspreeklik is; en

SECTIONAL TITLES ACT, 1986

Act No. 95, 1986

- from time to time by the body corporate as prescribed by regulation;
- (b) conduct rules, prescribed by regulation, for which other rules may be substituted by the developer when submitting an application for opening a sectional title register, and which rules may be added to, amended or repealed from time to time by special resolution of the body corporate: Provided that any conduct rule substituted by the developer, or any addition to or amendment of the conduct rules by the body corporate, may not be irreconcilable with any prescribed management rule contemplated in paragraph (a).
- (3) Any management or conduct rule made by a developer or a body corporate shall be reasonable, and shall apply equally to all owners of units put to substantially the same purpose.
- (4) The rules referred to in subsection (2) shall as from the date of establishment of the body corporate be in force in respect of the building or buildings and land concerned, and shall bind the body corporate and the owners of the sections and any person occupying a section.
- (5) If management rules other than management rules prescribed by regulation as contemplated in subsection (2) (a) are added to, amended or repealed, the body corporate shall lodge with the registrar a notification in the prescribed form of such addition to or amendment or repeal of the rules, and no such addition, amendment or repeal shall be of force and effect until noted by the registrar against the certificate referred to in section 11 (3) (e).
- (6) The body corporate shall, on the application of any owner or any person having a registered real right in or over a unit, or any person authorized in writing by such owner or person, make any rules then in force available for inspection to such owner, person or authorized person.

36. (1) With effect from the date on which any person other than the developer becomes an owner of a unit in a building, there shall be deemed to be established for that building a body corporate of which the developer and such person are members, and every person who thereafter becomes an owner of a unit shall be a member of that body corporate. Bodies corporate.
- (2) The developer shall cease to be a member of the body corporate when he ceases to have a share in the common property as contemplated in section 34 (2), and any other member of the body corporate shall cease to be a member thereof when he ceases to be the owner of a unit in the building in question: Provided that if a lease of a unit referred to in paragraph (b) of the definition of "owner" in section 1 expires, the developer or the person who granted the lease shall again become a member of the body corporate.
- (3) The body corporate shall be designated as "the Body Corporate of the (name) Building, No.", such name and number to be inserted being the name and number referred to in sections 5 (3) (b) and 12 (1) (a), respectively.
- (4) The body corporate shall, subject to the provisions of this Act, be responsible for the enforcement of the rules referred to in section 35, and for the control, administration and management of the common property for the benefit of all owners.
- (5) The provisions of the Companies Act, 1973 (Act No. 61 of 1973), shall not apply in relation to the body corporate.
- (6) The body corporate shall have perpetual succession and shall be capable of suing and of being sued in its corporate name in respect of—
- (a) any contract made by it;
- (b) any damage to the common property;
- (c) any matter in connection with the land or building for which the body corporate is liable or for which the owners are jointly liable; and

Wet No. 95, 1986

WET OP DEELTITELS, 1986

- (d) 'n aangeleentheid wat ontstaan uit die uitoefening van enige van sy bevoegdhede of die uitvoering of nie-uitvoering van enige van sy pligte kragtens hierdie Wet of enige reël.
- (7) (a) Die ontwikkelaar moet nie later nie as 60 dae na die datum van die instelling van die regspersoon 'n vergadering belê van die lede van die regspersoon, waarvan die agenda moet wees soos voorgeskryf in die bestuursreëls, op welke vergadering die lede voorsien moet word van—
- (i) 'n kopie van die deelplan;
 - (ii) 'n sertifikaat van die plaaslike bestuur ten effekte dat alle tariewe en belastinge tot op die datum van die instelling van die regspersoon verskuldig deur die ontwikkelaar, betaal is; en
 - (iii) bewys van inkomste en uitgawe betreffende die bestuur van die skema vanaf die datum van eerste okkupasie van enige eenheid tot die datum van die instelling van die regspersoon.
- (b) 'n Ontwikkelaar wat versuim om aan 'n bepaling van 20 paragraaf (a) te voldoen, is aan 'n misdryf skuldig en by skuldigbevinding strafbaar met 'n boete van hoogstens R1 000.

Werksaamhede van regspersone.

37. (1) 'n Regspersoon bedoel in artikel 36 moet die werksaamhede verrig wat deur of kragtens hierdie Wet of die reëls 25 aan hom toevertrou word, en daardie werksaamhede sluit in—

- (a) om vir administratiewe uitgawes 'n fonds in te stel wat na die oordeel van die regspersoon voldoende is vir die herstel, instandhouding, beheer, bestuur en administrasie van die gemeenskaplike eiendom (met inbegrip van 30 redelike voorsiening vir toekomstige instandhouding en herstelwerk), vir die betaling van tariewe en belastinge en ander plaaslike bestuursvorderings en vir die verskaffing van elektriese krag, gas, water, brandstof en reinigings- en ander dienste aan die gebou of geboue en 35 grond, enige versekeringspremies, en vir die uitvoering van enige plig of voldoening aan enige ander verpligting van die regspersoon;
- (b) om van die eienaars te vereis om, wanneer nodig, bydraes tot bedoelde fonds te maak met die doel om aan 40 enige eise teen die regspersoon te voldoen: Met dien verstande dat die regspersoon van 'n eienaar of eienaars van 'n deel of dele wat op die reg tot die uitsluitlike gebruik van 'n gedeelte of gedeeltes van die gemeenskaplike eiendom geregtig is, ongeag of so 'n reg 45 geregistreer of deur reëls uitgevaardig kragtens die Wet op Deeltitels, 1971 (Wet No. 66 van 1971), verleen is, moet vereis om sodanige addisionele bydrae tot die fonds te maak wat geskat word nodig te wees om die koste te dek van tariewe en belastinge, versekering en 50 instandhouding ten opsigte van enige sodanige gedeelte of gedeeltes, met inbegrip van die voorsiening van krag en water, tensy die betrokke eienaars kragtens die reëls verantwoordelik is vir sodanige koste;
- (c) om van tyd tot tyd die bedrae te bepaal wat vir voor- 55 noemde doeleindes gehef moet word;
- (d) om die aldus bepaalde bedrae te vorder deur bydraes van die eienaars te hef in verhouding tot die kwotas van hul onderskeie dele;
- (e) om 'n rekening of rekenings by 'n bankinstelling of 'n 60 bouvereniging te open en daarop te werk;
- (f) om die gebou of geboue tot die vervangingswaarde daarvan teen brand en die ander risiko's wat voorgeskryf word, te verseker en verseker te hou;
- (g) om teen die ander risiko's wat die eienaars by spesiale 65 besluit bepaal, te verseker;

SECTIONAL TITLES ACT, 1986

Act No. 95, 1986

- (d) any matter arising out of the exercise of any of its powers or the performance or non-performance of any of its duties under this Act or any rule.
- 5 (7) (a) A developer shall convene a meeting of the members of the body corporate not later than 60 days after the establishment of the body corporate, the agenda of the meeting to be as prescribed in the management rules, at which meeting he shall furnish the members with—
- 10 (i) a copy of the sectional plan;
- (ii) a certificate from the local authority to the effect that all rates due by the developer up to the date of the establishment of the body corporate have been paid; and
- 15 (iii) proof of revenue and expenditure concerning the management of the scheme from the date of the first occupation of any unit until the date of the establishment of the body corporate.
- (b) A developer who fails to comply with any provision of paragraph (a), shall be guilty of an offence and liable on conviction to a fine not exceeding R1 000.
- 20

37. (1) A body corporate referred to in section 36 shall perform the functions entrusted to it by or under this Act or the rules, and such functions shall include—

Functions of bodies corporate.

- 25 (a) to establish for administrative expenses a fund sufficient in the opinion of the body corporate for the repair, upkeep, control, management and administration of the common property (including reasonable provision for future maintenance and repairs), for the payment of rates and taxes and other local authority charges for the supply of electric current, gas, water, fuel and sanitary and other services to the building or buildings and land, and any premiums of insurance, and for the discharge of any duty or fulfilment of any other obligation of the body corporate;
- 30
- 35 (b) to require the owners, whenever necessary, to make contributions to such fund for the purposes of satisfying any claims against the body corporate: Provided that the body corporate shall require the owner or owners of a section or sections entitled to the right to the exclusive use of a part or parts of the common property, whether or not such right is registered or conferred by rules made under the Sectional Titles Act, 1971 (Act No. 66 of 1971), to make such additional contribution to the fund as is estimated necessary to defray the costs of rates and taxes, insurance and maintenance in respect of any such part or parts, including the provision of electricity and water, unless in terms of the rules the owners concerned are responsible for such costs;
- 40
- 45
- 50 (c) to determine from time to time the amounts to be raised for the purposes aforesaid;
- (d) to raise the amounts so determined by levying contributions on the owners in proportion to the quotas of their respective sections;
- 55 (e) to open and operate an account or accounts with a banking institution or a building society;
- (f) to insure the building or buildings and keep it or them insured to the replacement value thereof against fire and such other risks as may be prescribed;
- 60 (g) to insure against such other risks as the owners may by special resolution determine;

Wet No. 95, 1986

WET OP DEELTITELS, 1986

- (h) om, behoudens die bepaling van artikel 48 en die regte van die houer van 'n deilverband, onverwyld versekeringsgeld deur hom ten opsigte van skade aan die gebou of geboue ontvang, aan te wend vir die herbou en herstel van die gebou of geboue vir sover dit gedoen kan word; 5
- (i) om die premies te betaal op 'n versekeringspolis deur hom aangegaan;
- (j) om die gemeenskaplike eiendom (met inbegrip van hysbakke) behoorlik te onderhou en dit in 'n goeie en bruikbare toestand in stand te hou;
- (k) om aan 'n kennisgewing of bevel van 'n bevoegde gesag te voldoen waarkragtens herstel aan of werk ten opsigte van die betrokke grond of gebou of geboue vereis word; 15
- (l) om te voldoen aan 'n redelike versoek om die name en adresse van die persone wat ingevolge die reëls bedoel in artikel 35 trustees van die regspersoon is of wat lede van die regspersoon is;
- (m) om die betrokke registrateur en plaaslike bestuur in 20 kennis te stel van sy *domicilium citandi et executandi*, wat sy adres vir die betekening van elke prosesstuk is;
- (n) om nakoming van enige wet betreffende die gemeenskaplike eiendom of 'n verbetering op grond wat deel van die gemeenskaplike eiendom uitmaak, te verseker; 25
- (o) om die installasie, masjinerie en vaste en ander toebehore wat in verband met die gemeenskaplike eiendom en dele gebruik word, in 'n goeie en bruikbare toestand te hou en behoorlik in stand te hou;
- (p) om, behoudens die regte van die betrokke plaaslike bestuur, pype, drade, kables en buise wat op die grond bestaan en in verband met die benutting van meer as een deel of van die gemeenskaplike eiendom of ten gunste van een deel oor die gemeenskaplike eiendom gebruik kan word, in stand te hou en te herstel (met inbegrip van hernuwing waar redelikerwys nodig); 30
- (q) om op die skriftelike versoek van 'n eienaar of geregistreerde verbandhouer van 'n eenheid, aan daardie eienaar of verbandhouer, of 'n persoon skriftelik deur daardie eienaar of verbandhouer gemagtig, die versekeringspolis of -polisse wat deur die regspersoon aangegaan is, en die kwitansie of kwitansies vir die jongste premie of premies ten opsigte daarvan, te toon; en 40
- (r) om, in die algemeen, die gemeenskaplike eiendom tot voordeel van alle eienaars te beheer, te bestuur en te 45 administreer.

(2) Bydraes wat ingevolge 'n bepaling van subartikel (1) gehef word, is verskuldig en betaalbaar wanneer 'n besluit te dien effekte deur die trustees van die regspersoon geneem word, en kan deur die regspersoon by geding in 'n bevoegde hof (met inbegrip van 'n landdroshof) verhaal word op die persone wat eienaars van eenhede was op die tydstip toe bedoelde bydraes betaalbaar geword het.

(3) Die regspersoon moet, op aansoek van 'n eienaar of 'n houer van 'n verband oor 'n eenheid, of 'n persoon deur so 'n eienaar of verbandhouer gemagtig, skriftelik sertifiseer—

- (a) die bedrag wat as die bydrae van daardie eienaar bepaal is;
- (b) die wyse waarop sodanige bydrae betaalbaar is;
- (c) in watter mate sodanige bydrae deur daardie eienaar betaal is; en 60
- (d) die bedrag van tariewe en belastinge wat deur die regspersoon ingevolge artikel 51 betaal is en nie deur hom teruggevorder is nie.

(4) Die regspersoon word, vir die doeleindes van die aangaan van versekering kragtens subartikel (1) (f), geag 'n versekerbare belang in die vervangingswaarde van die gebou te besit en word, vir die doeleindes van die aangaan van enige ander versekering kragtens daardie subartikel, geag 'n versekerbare belang in die onderwerp van sodanige versekering te besit. 65

SECTIONAL TITLES ACT, 1986

Act No. 95, 1986

- (h) subject to the provisions of section 48 and to the rights of the holder of any sectional mortgage bond, forthwith to apply any insurance money received by it in respect of damage to the building or buildings, in rebuilding and reinstating the building or buildings in so far as this may be effected;
- (i) to pay the premiums on any policy of insurance effected by it;
- (j) properly to maintain the common property (including elevators) and to keep it in a state of good and serviceable repair;
- (k) to comply with any notice or order by any competent authority requiring any repairs to or work in respect of the relevant land or building or buildings;
- (l) to comply with any reasonable request for the names and addresses of the persons who are the trustees of the body corporate in terms of the rules referred to in section 35, or who are members of the body corporate;
- (m) to notify the registrar and the local authority concerned of its *domicilium citandi et executandi*, which shall be its address for service of any process;
- (n) to ensure compliance with any law relating to the common property or to any improvement of land comprised in the common property;
- (o) to keep in a state of good and serviceable repair and properly maintain the plant, machinery, fixtures and fittings used in connection with the common property and sections;
- (p) subject to the rights of the local authority concerned, to maintain and repair (including renewal where reasonably necessary) pipes, wires, cables and ducts existing on the land and capable of being used in connection with the enjoyment of more than one section or of the common property or in favour of one section over the common property;
- (q) on the written request of any owner or registered mortgagee of a section, to produce to such owner or mortgagee, or any person authorized in writing by such owner or mortgagee, the policy or policies of insurance effected by the body corporate and the receipt or receipts for the last premium or premiums in respect thereof; and
- (r) in general, to control, manage and administer the common property for the benefit of all owners.
- (2) Any contributions levied under any provision of subsection (1), shall be due and payable on the passing of a resolution to that effect by the trustees of the body corporate, and may be recovered by the body corporate by action in any court (including any magistrate's court) of competent jurisdiction from the persons who were owners of units at the time when such contributions became due.
- (3) The body corporate shall, on the application of an owner or mortgagee of a unit, or any person authorized by such owner or mortgagee, certify in writing—
- (a) the amount determined as the contribution of that owner;
- (b) the manner in which such contribution is payable;
- (c) the extent to which such contribution has been paid by the owner; and
- (d) the amount of any rates and taxes paid by the body corporate in terms of section 51 and not recovered by it.
- (4) The body corporate shall, for the purposes of effecting any insurance under subsection (1) (f), be deemed to have an insurable interest for the replacement value of the building and shall, for the purposes of effecting any other insurance under that subsection, be deemed to have an insurable interest in the subject-matter of such insurance.

Wet No. 95, 1986

WET OP DEELTITELS, 1986

Bevoegdheid van
regspersone.

38. Die regspersoon kan die bevoegdheid uitoefen wat deur of kragtens hierdie Wet of die reëls aan hom verleen word, en daardie bevoegdheid sluit die bevoegdheid in—

- (a) om die agente en werknemers aan te stel wat hy goedvind; 5
- (b) om, wanneer noodsaaklik vir die behoorlike nakoming van sy pligte, eenhede te koop of andersins te verkry, oordrag daarvan te neem, eenhede te verhipotekeer, te verkoop en oordrag daarvan te gee of eenhede te huur of te verhuur; 10
- (c) om roerende goed vir die gebruik van eienaars vir hulle genot of beskerming, of in verband met die benutting of beskerming van die gemeenskaplike eiendom, te koop, te huur of andersins te verkry;
- (d) om, waar uitvoerbaar, geskikte grasperke en tuine en 15 ontspanningsgeriewe op die gemeenskaplike eiendom aan te lê en in stand te hou;
- (e) om geld op te neem wat hy nodig het in die uitvoering van sy werksaamhede of die uitoefening van sy bevoegdhede; 20
- (f) om die terugbetaling van gelde deur hom opgeneem en die betaling van rente daarop te versekureer deur middel van 'n verhandelbare stuk of die verhipotekering van onbetaalde bydraes (hetsy gehef al dan nie), of die beswaring deur verband van eiendom in hom gevestig; 25
- (g) om gelde van die in artikel 37 (1) (a) bedoelde fonds te belê;
- (h) om 'n ooreenkoms met die plaaslike bestuur of 'n ander persoon of liggaam aan te gaan vir die verskaffing aan die gebou of geboue en die grond van elektriese 30 krag, gas, water, brandstof en reinigings- en ander dienste;
- (i) om 'n ooreenkoms met 'n eienaar of okkupeerder van 'n deel aan te gaan vir die verskaffing van geriewe of dienste deur hom aan daardie deel of aan die eienaar of 35 okkupeerder daarvan; en
- (j) om alle dinge te doen wat redelikerwys nodig is vir die toepassing van die reëls en vir die beheer, bestuur en administrasie van die gemeenskaplike eiendom.

Werksaamhede en
bevoegdhede van
regspersone deur
trustees verrig
of uitgeoefen te
word.

39. (1) Die werksaamhede en bevoegdhede van die regspersoon word, behoudens die bepalings van hierdie Wet, die reëls en 'n beperking of opdrag op 'n algemene vergadering van die eienaars van delê opgelê of gegee, verrig en uitgeoefen deur die trustees van die regspersoon wat hulle amp ingevolge die reëls bekleë. 45

(2) Vir die doeleindes van 'n ooreenkoms ten opsigte van die bakens en grense van die gemeenskaplike eiendom wat kragtens die bepalings vir die Opmetingswet, 1927 (Wet No. 9 van 1927), vereis word, word die trustees geag die eienaar van die grond te wees. 50

Vertrouensposisie
van trustees.

40. (1) Elke trustee van 'n regspersoon staan in 'n vertrouensverhouding tot die regspersoon.

(2) Sonder om afbreuk te doen aan die algemeenheid van die uitdrukking "vertrouensverhouding", impliseer die bepalings van subartikel (1) dat 'n trustee— 55

- (a) met betrekking tot die regspersoon eerlik en te goeder trou moet optree, en in die besonder—
 - (i) die bevoegdhede waaroor hy beskik om die regspersoon te bestuur of te verteenwoordig, in die belang en tot voordeel van die regspersoon moet uitoefen; en 60
 - (ii) nie sonder die voormelde bevoegdhede moet optree of dit moet oorskry nie; en
- (b) 'n wesenlike botsing tussen sy eie belange en dié van die regspersoon moet vermy, en in die besonder— 65
 - (i) nie persoonlike ekonomiese voordeel waarop hy nie uit hoofde van sy amp as trustee van die regspersoon geregtig is nie, van die regspersoon of ie-

SECTIONAL TITLES ACT, 1986

Act No. 95, 1986

38. The body corporate may exercise the powers conferred upon it by or under this Act or the rules, and such powers shall include the power—

Powers of
bodies corporate.

- (a) to appoint such agents and employees as it may deem fit;
- (b) when essential for the proper fulfilment of its duties, to purchase or otherwise acquire, take transfer of, mortgage, sell, give transfer of, or hire or let units;
- (c) to purchase, hire or otherwise acquire movable property for the use of owners for their enjoyment or protection, or in connection with the enjoyment or protection of the common property;
- (d) where practicable, to establish and maintain on the common property suitable lawns and gardens and recreation facilities;
- (e) to borrow moneys required by it in the performance of its functions or the exercise of its powers;
- (f) to secure the repayment of moneys borrowed by it and the payment of interest thereon, by negotiable instrument or the hypothecation of unpaid contributions (whether levied or not), or by mortgaging any property vested in it;
- (g) to invest any moneys of the fund referred to in section 37 (1) (a);
- (h) to enter into an agreement with the local authority or any other person or body for the supply to the building or buildings and the land of electric current, gas, water, fuel and sanitary and other services;
- (i) to enter into an agreement with any owner or occupier of a section for the provision of amenities or services by it to such section or to the owner or occupier thereof; and
- (j) to do all things reasonably necessary for the enforcement of the rules and for the control, management and administration of the common property.

39. (1) The functions and powers of the body corporate shall, subject to the provisions of this Act, the rules and any restriction imposed or direction given at a general meeting of the owners of sections, be performed and exercised by the trustees of the body corporate holding office in terms of the rules.

Functions and
powers of bodies
corporate to be
performed or
exercised by
trustees.

(2) For the purposes of an agreement in respect of the beacons and boundaries of the common property required in terms of the Land Survey Act, 1927 (Act No. 9 of 1927), the trustees shall be deemed to be the owner of the land.

40. (1) Each trustee of a body corporate shall stand in a fiduciary relationship to the body corporate.

Fiduciary
position of
trustees.

(2) Without prejudice to the generality of the expression "fiduciary relationship", the provisions of subsection (1) shall imply that a trustee—

- (a) shall in relation to the body corporate act honestly and in good faith, and in particular—
 - (i) shall exercise such powers as he may have to manage or represent the body corporate in the interest and for the benefit of the body corporate; and
 - (ii) shall not act without or exceed the powers aforesaid; and
- (b) shall avoid any material conflict between his own interests and those of the body corporate, and in particular—
 - (i) shall not derive any personal economic benefit to which he is not entitled by reason of his office as trustee of the body corporate, from the body cor-

Wet No. 95, 1986

WET OP DEELTITELS, 1986

- mand anders moet verkry nie onder omstandighede waar daardie voordeel strydig met die belange van die regspersoon verkry word;
- (ii) elke ander trustee, by die onder die omstandighede vroegste moontlike geleentheid, van die aard en omvang van enige regstreekse of onregstreekse wesenlike belang wat hy in enige kontrak van die regspersoon het, in kennis moet stel.
- (3) (a) 'n Trustee van 'n regspersoon wie se *mala fide* of growwe nalatige handeling of versuim 'n verpligting voortvloeiend uit sy vertrouensverhouding verbreek het, is teenoor die regspersoon aanspreeklik vir—
- (i) enige verlies deur die regspersoon as gevolg daarvan gely; of
- (ii) enige ekonomiese voordeel deur die trustee as gevolg daarvan verkry.
- (b) Waar 'n trustee versuim om aan die bepalings van subartikel (2) (b) (ii) te voldoen en dit aan die regspersoon bekend word dat die trustee 'n belang soos bedoel in daardie subartikel in 'n kontrak van die regspersoon het, is die betrokke kontrak, na die regspersoon se keuse, vernietigbaar: Met dien verstande dat waar die regspersoon verkies om nie gebonde te wees nie, 'n Hof op aansoek van 'n belanghebbende persoon, indien die Hof van oordeel is dat dit onder die omstandighede billik is om te beveel dat sodanige kontrak desondanks vir die partye bindend is, 'n bevel te dien effekte kan gee, en enige verdere bevel ten opsigte daarvan kan gee wat hy goeddink.
- (4) Behalwe met betrekking tot sy verpligting in subartikel (2) (a) (i) bedoel, maak 'n bepaalde optrede van 'n trustee nie 'n pligversuim wat uit sy vertrouensverhouding teenoor die regspersoon voortspruit, uit nie, indien sodanige optrede voorafgegaan of gevolg is deur die skriftelike goedkeuring van al die lede van die regspersoon waar sodanige lede bewus was of is van al die wesenlike feite.
41. (1) Wanneer 'n eienaar van oordeel is dat hy en die regspersoon skade of verlies gely het of van 'n voordeel ontnem is ten opsigte van 'n aangeleentheid in artikel 36 (6) genoem, en die regspersoon nie 'n geding ingestel het vir die verhaal van sodanige skade, verlies of voordeel nie, of waar die regspersoon nie optree teen 'n eienaar wat nie die reëls nakom nie, kan die eienaar met 'n geding begin ten behoeve van die regspersoon op die wyse voorgeskryf in hierdie artikel.
- (2) (a) So 'n eienaar moet 'n skriftelike kennisgewing aan die regspersoon bestel waarin die regspersoon versoek word om so 'n geding binne een maand vanaf die datum van bestelling van die kennisgewing in te stel, en waarin verklaar word dat indien die regspersoon versuim om dit te doen, 'n aansoek by die Hof kragtens paragraaf (b) gedoen sal word.
- (b) Indien die regspersoon versuim om so 'n geding binne die gemelde tydperk van een maand in te stel, kan die eienaar by die Hof aansoek doen om 'n bevel vir die aanstelling van 'n *curator ad litem* vir die regspersoon met die doel om 'n geding in te stel en te voer ten behoeve van die regspersoon.
- (3) Die Hof kan by so 'n aansoek, indien hy oortuig is—
- (a) dat die regspersoon nie so 'n geding ingestel het nie;
- (b) dat daar *prima facie*-gronde bestaan vir so 'n geding; en
- (c) dat 'n ondersoek na sodanige gronde en na die wenslikheid van die instelling van so 'n geding geregverdig is, 'n voorlopige *curator ad litem* aanstel en hom gelas om sodanige ondersoek in te stel en op die keurtag van die voorlopige bevel aan die Hof verslag te doen.
- (4) Die Hof kan op die keurtag die voorlopige bevel bedoel in subartikel (3) ophef, of die aanstelling van die *curator ad litem* vir die regspersoon bekrachtig, en die voorskrifte gee wat hy nodig ag aangaande die instelling van 'n geding in die naam van die

Gedinge ten
behoewe van
regspersone.

SECTIONAL TITLES ACT, 1986

Act No. 95, 1986

- porate or from any other person in circumstances in which that benefit is obtained in conflict with the interests of the body corporate;
- 5 (ii) shall notify every other trustee, at the earliest opportunity practicable in the circumstances, of the nature and extent of any direct or indirect material interest which he may have in any contract of the body corporate.
- 10 (3) (a) A trustee of a body corporate whose *mala fide* or grossly negligent act or omission has breached any duty arising from his fiduciary relationship, shall be liable to the body corporate for—
- (i) any loss suffered as a result thereof by the body corporate; or
- 15 (ii) any economic benefit derived by the trustee by reason thereof.
- (b) Where a trustee fails to comply with the provisions of subsection (2) (b) (ii) and it becomes known to the body corporate that the trustee has an interest referred to in that subsection in any contract of the body corporate, the contract in question shall, at the option of the body corporate, be voidable: Provided that where the body corporate chooses not to be bound, a Court may on application by any interested person, if the Court is of the opinion that in the circumstances it is fair to order that such contract shall nevertheless be binding on the parties, give an order to that effect, and may make any further order in respect thereof which it may deem fit.
- 20 (4) Except as regards his duty referred to in subsection (2) (a) (i), any particular conduct of a trustee shall not constitute a breach of a duty arising from his fiduciary relationship to the body corporate, if such conduct was preceded or followed by the written approval of all the members of the body corporate where
- 25 such members were or are cognizant of all the material facts.
41. (1) When an owner is of the opinion that he and the body corporate have suffered damages or loss or have been deprived of any benefit in respect of a matter mentioned in section 36 (6), and the body corporate has not instituted proceedings for the recovery of such damages, loss or benefit, or where the body corporate does not take steps against an owner who does not comply with the rules, the owner may initiate proceedings on behalf of the body corporate in the manner prescribed in this section.
- 40 (2) (a) Any such owner shall serve a written notice on the body corporate calling on the body corporate to institute such proceedings within one month from the date of service of the notice, and stating that if the body corporate fails to do so, an application to the Court under paragraph (b) will be made.
- 45 (b) If the body corporate fails to institute such proceedings within the said period of one month, the owner may make application to the Court for an order appointing a *curator ad litem* for the body corporate for the purposes of instituting and conducting proceedings on behalf of the body corporate.
- 50 (3) The court may on such application, if it is satisfied—
- (a) that the body corporate has not instituted such proceedings;
- (b) that there are *prima facie* grounds for such proceedings; and
- 55 (c) that an investigation into such grounds and into the desirability of the institution of such proceedings is justified,
- appoint a provisional *curator ad litem* and direct him to conduct
- 60 such investigation and to report to the Court on the return day of the provisional order.
- (4) The Court may on the return day discharge the provisional order referred to in subsection (3), or confirm the appointment of the *curator ad litem* for the body corporate, and issue such directions as it may deem necessary as to the institution of pro-

Proceedings
on behalf of
bodies
corporate.

Wet No. 95, 1986

WET OP DEELTITELS, 1986

regspersoon en die voer van so 'n geding ten behoeve van die regspersoon deur die *curator ad litem*.

Bevoegdheid van
curatores ad litem.

42. (1) 'n Voorlopige *curator ad litem* aangestel deur die Hof kragtens artikel 41 (3) en 'n *curator ad litem* wie se aanstelling deur die Hof kragtens artikel 41 (4) bekragtig is, het, benewens die bevoegdheid uitdruklik deur die Hof verleen in verband met die ondersoek, geding en afdwinging van 'n vonnis, die bevoegdheid wat by regulasie voorgeskryf word. 5

(2) Indien die openbaarmaking van enige inligting aangaande die sake van 'n regspersoon aan 'n voorlopige *curator ad litem* of 'n *curator ad litem* na die oordeel van die regspersoon die belange van die regspersoon sal skaad, kan die Hof op 'n aansoek deur daardie regspersoon om regshulp, en indien hy oortuig is dat bedoelde inligting nie by die ondersoek ter sake is nie, sodanige regshulp verleen. 15

Sekerheid vir koste
deur aansoekers om
aanstelling van
curatores ad litem.

43. Die Hof kan, as dit blyk dat daar rede is om te glo dat 'n aansoeker ten opsigte van 'n aansoek kragtens artikel 41 (2) nie in staat sal wees om die koste van die responderende regspersoon te betaal nie indien hy in sy verset slaag, vereis dat genoegsame sekerheid vir daardie koste en die koste van die voorlopige *curator ad litem* gestel word voordat 'n voorlopige bevel verleen word. 20

DEEL IX

EIENAARS, ADMINISTRATEURS EN GEBOUE

Pligte van eienaars.

44. (1) 'n Eienaar moet— 25

(a) 'n persoon skriftelik deur die regspersoon gemagtig, te alle redelike ure na kennisgewing (behalwe in 'n noodgeval, wanneer geen kennisgewing nodig is nie) toelaat om sy deel of uitsluitlike gebruiksgebied binne te gaan met die doel om dit te inspekteer en om pype, drade, 30 kabels en buise wat in die deel bestaan en gebruik kan word in verband met die benutting van 'n ander deel of gemeenskaplike eiendom, in stand te hou, te herstel of te hernieu, of met die doel om te verseker dat die bepaling van hierdie Wet en die reëls nagekom word; 35

(b) onverwyld alle werk verrig wat deur 'n bevoegde openbare of plaaslike gesag ten opsigte van sy deel gelas word, behalwe sodanige werk wat tot voordeel van die gebou in die algemeen strek, en alle vorderings, onkoste en aanslae betaal wat ten opsigte van sy deel betaalbaar is; 40

(c) sy deel herstel en in 'n goeie toestand in stand hou en, ten opsigte van 'n uitsluitlike gebruiksgebied, dit in 'n skoon en netjiese toestand hou;

(d) die gemeenskaplike eiendom op so 'n wyse gebruik en 45 benut dat hy nie op onredelike wyse die gebruik en benutting daarvan deur ander eienaars of ander persone wat wettig op die perseel is, belemmer nie;

(e) nie sy deel of uitsluitlike gebruiksgebied op so 'n wyse of vir so 'n doel gebruik of toelaat dat dit aldus gebruik 50 word, dat 'n oorlas aan 'n okkupeerder van 'n deel veroorsaak word nie;

(f) die regspersoon onverwyld van 'n verandering in die eiendomsreg in sy deel en van 'n verband of ander handeling in verband met sy deel in kennis stel; en 55

(g) wanneer die doel waarvoor 'n deel bedoel is om gebruik te word uitdruklik of by implikasie op of deur 'n geregistreerde deelplan aangetoon word, sodanige deel nie vir 'n ander doel gebruik of toelaat dat dit vir 'n ander doel gebruik word nie: Met dien verstande dat so 'n 60 deel met die skriftelike toestemming van al die eienaars vir 'n ander doel gebruik kan word.

(2) (a) 'n Eienaar wat van oordeel is dat 'n weiering van toestemming van 'n ander eienaar ingevolge die voorbehoudsbepaling by subartikel (1) (g) onredelik benade- 65

SECTIONAL TITLES ACT, 1986

Act No. 95, 1986

ceedings in the name of the body corporate and the conduct of such proceedings on behalf of the body corporate by the *curator ad litem*.

42. (1) A provisional *curator ad litem* appointed by the Court under section 41 (3) and a *curator ad litem* whose appointment is confirmed by the Court under section 41 (4) shall, in addition to the powers expressly granted by the Court in connection with the investigation, proceedings and enforcement of a judgment, have such powers as may be prescribed by regulation. Powers of *curatores ad litem*.
- 10 (2) If the disclosure of any information about the affairs of a body corporate to a provisional *curator ad litem* or a *curator ad litem* would in the opinion of the body corporate be harmful to the interests of the body corporate, the Court may on an application for relief by that body corporate, and if it is satisfied that 15 the said information is not relevant to the investigation, grant such relief.
43. The Court may, if it appears that there is reason to believe that an applicant in respect of an application under section 41 (2) will be unable to pay the costs of the respondent body corporate 20 if successful in its opposition, require sufficient security to be given for those costs and the costs of the provisional *curator ad litem* before a provisional order is made. Security for costs by applicants for appointment of *curatores ad litem*.

PART IX

OWNERS, ADMINISTRATORS AND BUILDINGS

- 25 44. (1) An owner shall— Duties of owners.
- (a) permit any person authorized in writing by the body corporate, at all reasonable hours on notice (except in case of emergency, when no notice shall be required), to enter his section or exclusive use area for the purposes of inspecting it and maintaining, repairing or renewing pipes, wires, cables and ducts existing in the section and capable of being used in connection with the enjoyment of any other section or common property, or for the purposes of ensuring that the provisions of this Act and the rules are being observed;
- 30 (b) forthwith carry out all work that may be ordered by any competent public or local authority in respect of his section, other than such work as may be for the benefit of the building generally, and pay all charges, expenses and assessments that may be payable in respect of his section;
- 35 (c) repair and maintain his section in a state of good repair and, in respect of an exclusive use area, keep it in a clean and neat condition;
- 40 (d) use and enjoy the common property in such a manner as not unreasonably to interfere with the use and enjoyment thereof by other owners or other persons lawfully on the premises;
- 45 (e) not use his section or exclusive use area, or permit it to be used, in such a manner or for such purpose as shall cause a nuisance to any occupier of a section;
- 50 (f) notify the body corporate forthwith of any change of ownership in his section and of any mortgage or other dealing in connection with his section; and
- 55 (g) when the purpose for which a section is intended to be used is shown expressly or by implication on or by a registered sectional plan, not use nor permit such section to be used for any other purpose: Provided that with the written consent of all owners such section may be used for another purpose.
- 60 (2) (a) Any owner who is of the opinion that any refusal of consent of another owner in terms of the proviso to subsection (1) (g) is unfairly prejudicial, unjust or in-

lend, onregverdig of onbillik teenoor hom is, kan binne ses weke na die datum van so 'n weiering 'n aansoek ingevolge hierdie subartikel by die Hof doen.

- (b) Indien dit vir die Hof by so 'n aansoek voorkom dat die betrokke weiering teenoor die aansoeker onredelik benadelend, onregverdig of onbillik is, en indien die Hof dit reg en billik ag, kan die Hof ten einde 'n einde aan die geskil te maak die bevel gee wat hy goedvind, met inbegrip van 'n bevel dat geag moet word dat daar voldoen is aan die vereiste gestel in die voorbehoudsbepaling by subartikel (1) (g), 'n bevel dat die bepalings van artikel 14 van hierdie Wet wat die Hof gepas ag, toegepas moet word met betrekking tot die wysiging van die betrokke geregistreerde deelplan, enige ander aanvullende bevel wat die Hof goedvind, en 'n bevel aan gaande koste wat die Hof gepas ag.

Versekering
deur eienaars.

45. (1) Ondanks die bestaan van 'n geldige versekeringspolis deur die regspersoon ooreenkomstig die bepalings van artikel 37 (1) (f) aangegaan, kan 'n eienaar 'n versekeringspolis aangaan ten opsigte van skade aan sy deel wat ontstaan uit risiko's wat deur die polis gedek word wat deur die regspersoon aangegaan is.

(2) Waar 'n in subartikel (1) beoogde versekeringspolis van krag is, en—

(a) waar die skade aan die deel vergoed word deur die regspersoon uit hoofde van die bepalings van artikel 37 (1) (h), is die versekeraar nie ingevolge die versekeringspolis wat deur die eienaars aangegaan is, aanspreeklik nie;

(b) waar die skade aan die deel gedek word deur 'n versekeringspolis deur die regspersoon uit hoofde van die bepalings van artikel 37 (1) (f) aangegaan, maar nie deur die regspersoon vergoed word nie, is die versekeraar aanspreeklik ooreenkomstig die versekeringspolis deur die eienaar aangegaan; en

(c) waar die skade aan die deel nie deur die versekeringspolis gedek word wat deur die regspersoon soos voormeld aangegaan is nie, is die bedinge en voorwaardes van die versekeringspolis deur die eienaar aangegaan van toepassing.

(3) Geen bepaling van hierdie artikel beperk die regte van 'n eienaar om teen ander risiko's as skade aan sy deel te verseker nie.

Aanstelling van
administrateurs.

46. (1) 'n Regspersoon, 'n plaaslike bestuur, 'n vonnis-skuldeiser van die regspersoon vir 'n bedrag van nie minder nie as R500, of 'n eienaar of iemand wat 'n geregistreerde saaklike reg in of oor 'n deel het, kan by die Hof aansoek doen om die aanstelling van 'n administrateur.

(2) (a) Die Hof kan na goeddunke 'n administrateur vir 'n onbepaalde of 'n bepaalde termyn aanstel op die bedinge en voorwaardes betreffende vergoeding wat die Hof goedvind.

(b) Die vergoeding en uitgawes van 'n administrateur is administratiewe uitgawes binne die bedoeling van artikel 37 (1) (a).

(3) Die administrateur beskik, tot uitsluiting van die regspersoon, oor die bevoegdhede en pligte van die regspersoon of oor soveel van daardie bevoegdhede en pligte as wat die Hof gelas.

(4) Die Hof kan na goeddunke en op aansoek van 'n subartikel (1) bedoelde persoon of liggaam, die administrateur van sy amp onthef of hom vervang of, op aansoek van die administrateur, die administrateur vervang.

(5) Die Hof kan, met betrekking tot 'n aansoek ingevolge hierdie artikel, die bevel met betrekking tot die betaling van koste gee wat hy goedvind.

SECTIONAL TITLES ACT, 1986

Act No. 95, 1986

equitable to him, may within six weeks after the date of such a refusal make an application in terms of this subsection to the Court.

- 5 (b) If on any such application it appears to the Court that the refusal in question is unfairly prejudicial, unjust or inequitable to the applicant, and if the Court considers it just and equitable, the Court may with a view to bringing the dispute to an end make such order as it deems fit, including an order that it shall be deemed that the requirement stated in the proviso to subsection 10 (1) (g) is met, an order that the provisions of section 14 of this Act which the Court deems appropriate, shall be applied with reference to the amendment of the registered sectional plan in question, any other supplementary order as the Court deems fit, and an order concerning costs as it deems appropriate.

45. (1) Notwithstanding the existence of a valid policy of insurance effected by the body corporate pursuant to the provisions of section 37 (1) (f), an owner may effect a policy of insurance in respect of any damage to his section arising from risks covered by the policy effected by the body corporate.

Insurance
by owners.

(2) Where a policy of insurance contemplated in subsection (1) is in force, and—

- 25 (a) where the damage to the section is made good by the body corporate pursuant to the provisions of section 37 (1) (h), the insurer shall not be liable in terms of the policy of insurance effected by the owner;
- 30 (b) where the damage to the section is covered by the policy of insurance effected by the body corporate pursuant to the provisions of section 37 (1) (f), but is not made good by the body corporate, the insurer shall be liable in terms of the policy of insurance effected by the owner; and
- 35 (c) where the damage to the section is not covered by the policy of insurance effected by the body corporate as aforesaid, the terms and conditions of the policy of insurance effected by the owner shall apply.

(3) Nothing in this section contained shall limit the rights of an owner to insure against risks other than damage to his section.

40 46. (1) A body corporate, a local authority, a judgment creditor of the body corporate for an amount of not less than R500, or any owner or any person having a registered real right in or over a unit, may apply to the Court for the appointment of an administrator.

Appointment of
administrators.

45 (2) (a) The Court may in its discretion appoint an administrator for an indefinite or a fixed period on such terms and conditions as to remuneration as it deems fit.

(b) The remuneration and expenses of the administrator shall be administrative expenses within the meaning of section 37 (1) (a).

(3) The administrator shall, to the exclusion of the body corporate, have the powers and duties of the body corporate or such of those powers and duties as the Court may direct.

50 (4) The Court may in its discretion and on the application of any person or body referred to in subsection (1) remove from office or replace the administrator or, on the application of the administrator, replace the administrator.

(5) The Court may, with regard to any application under this section, make such order for the payment of costs as it deems fit.

Wet No. 95, 1986

WET OP DEELTITELS, 1986

Verhaal op eienaars van onvoldane vonnis teen regspersone, en nie-aanspreeklikheid van regspersone vir skulde en verpligtinge van ontwikkelaars.

47. (1) Indien 'n krediteur van 'n regspersoon vonnis verkry het teen die regspersoon, en daardie vonnis, ondanks die uitreiking van 'n lasbrief, onvoldaan bly, kan die vonnisskuldeiser, sonder benadeling van 'n ander regsmiddel wat hy besit, by die Hof wat die vonnis gegee het, aansoek doen om die voeging van die lede van die regspersoon in hulle persoonlike hoedanighede as medevonnisskuldenaars ten opsigte van die vonnisskuld en, na sodanige voeging, kan die vonnisskuldeiser die bedrag van die vonnisskuld wat nog uitstaande is op bedoelde lede op 'n *pro rata*-basis na verhouding van hulle onderskeie kwotas of 'n vasstelling gemaak ingevolge artikel 32 (4), verhaal: Met dien verstande dat 'n lid wat aldus 'n betaling aan die vonnisskuldeiser moet doen nadat hy aan die regspersoon 'n bydrae ten opsigte van dieselfde skuld moes betaal het, geregtig is om 'n terugbetaling van die bedrag wat hy aldus aan bedoelde skuldeiser betaal het, van die regspersoon te verkry.

(2) Geen skuld of verpligting wat ontstaan uit 'n ooreenkoms tussen die ontwikkelaar en 'n ander persoon is afdwingbaar teen die regspersoon nie.

Vernietiging of beskadiging van geboue.

48. (1) Die gebou of geboue wat deur 'n skema behels word, 20 word by die toepassing van hierdie Wet geag vernietig te wees—

- (a) wanneer die gebou of geboue fisies vernietig word;
- (b) wanneer die eienaars by eenparige besluit aldus bepaal en alle betrokke houters van geregistreerde deelverbande en persone met geregistreerde saaklike regte skriftelik daartoe instem; of
- (c) wanneer die Hof oortuig is dat, al die omstandighede in ag genome, dit reg en billik is dat die gebou of geboue geag word vernietig te wees, en 'n bevel te dien effekte uitreik.

(2) Die Hof kan, in 'n geval waar 'n bevel kragtens subartikel (1) (c) uitgereik word, die voorwaardes opleë en die opdragte gee wat hy goedvind ten einde die uitwerking van die bevel tussen die regspersoon en die eienaars en onderling tussen die eienaars, die houters van geregistreerde deelverbande en persone met geregistreerde saaklike regte aan te pas.

(3) (a) Waar die gebou of geboue beskadig word of binne die bedoeling van subartikel (1) vernietig word, kan die eienaars by eenparige besluit, of die Hof by bevel, 'n skema magtig—

- (i) vir die herbou en herstel van die geheel of 'n gedeelte van die gebou of geboue;
- (ii) vir die oordrag van die belange van eienaars van dele wat in die geheel of gedeeltelik vernietig is, aan die ander eienaars.

(b) By die uitoefening van bevoegdhede ingevolge hierdie subartikel, kan die eienaars 'n besluit aanneem of kan die Hof die bevel uitreik wat hulle of die Hof nodig of dienstig ag ten einde uitvoering aan die skema te gee in verband met, onder meer—

- (i) die aanwending van versekeringsgelde deur die regspersoon ontvang ten opsigte van skade aan of die vernietiging van die gebou of geboue;
- (ii) die betaling van geld deur of aan die regspersoon of deur of aan die eienaars of deur of aan een of meer van hulle;
- (iii) die wysiging van die deelplan om 'n toevoeging tot die gemeenskaplike eiendom of 'n vermindering daarvan daarby in te sluit;
- (iv) die verandering van die kwota van 'n deel; of
- (v) die oplegging van voorwaardes.

(4) 'n Aansoek kan, vir die doeleindes van hierdie artikel, aan die Hof gerig word deur die regspersoon of deur 'n eienaar of deur die houer van 'n geregistreerde deelverband of 'n geregistreerde huurkontrak of deur 'n versekeraar wat die gebou of geboue of 'n deel daarin verseker het, of deur die plaaslike bestuur.

(5) 'n Versekeraar wat die gebou of geboue of 'n gedeelte daarvan verseker het (synde versekering teen vernietiging van

SECTIONAL TITLES ACT, 1986

Act No. 95, 1986

47. (1) If a creditor of a body corporate has obtained judgment against the body corporate, and such judgment, notwithstanding the issue of a writ, remains unsatisfied, the judgment creditor may, without prejudice to any other remedy he may have, apply to the court which gave the judgment, for the joinder of the members of the body corporate in their personal capacities as joint judgment debtors in respect of the judgment debt and, upon such joinder, the judgment creditor may recover the amount of the judgment debt still outstanding from the said members on a *pro rata* basis in proportion to their respective quotas or a determination made in terms of section 32 (4): Provided that any member who is so required to make a payment to a judgment creditor after he has paid to the body corporate any contribution which he was required to pay to that body corporate in respect of the same debt, shall be entitled to obtain a refund from the body corporate of the amount of the payment so made to the said creditor.
- (2) No debt or obligation arising from any agreement between the developer and any other person shall be enforceable against the body corporate.
48. (1) The building or buildings comprised in a scheme shall, for the purposes of this Act, be deemed to be destroyed—
- (a) upon the physical destruction of the building or buildings;
- (b) when the owners by unanimous resolution so determine and all holders of registered sectional mortgage bonds and the persons with registered real rights concerned, agree thereto in writing; or
- (c) when the Court is satisfied that, having regard to all the circumstances, it is just and equitable that the building or buildings shall be deemed to have been destroyed, and makes an order to that effect.
- (2) In any case where an order is made under subsection (1) (c), the Court may impose such conditions and give such directions as it deems fit for the purpose of adjusting the effect of the order between the body corporate and the owners and mutually among the owners, the holders of registered sectional mortgage bonds and persons with registered real rights.
- (3) (a) Where the building or buildings is or are damaged or is or are destroyed within the meaning of subsection (1), the owners may by unanimous resolution, or the Court may by order, authorize a scheme—
- (i) for the rebuilding and reinstatement in whole or in part of the building or buildings;
- (ii) for the transfer of the interests of owners of sections which have been wholly or partially destroyed, to the other owners.
- (b) In the exercise of their powers under this subsection, the owners may pass such resolution or the Court may make such order as they or it may deem necessary or expedient to give effect to the scheme, in connection with *inter alia*—
- (i) the application of insurance moneys received by the body corporate in respect of damage to or the destruction of the building or buildings;
- (ii) the payment of money by or to the body corporate or by or to the owners or by or to one or more of them;
- (iii) an amendment of the sectional plan so as to include in the common property an addition thereto or subtraction therefrom;
- (iv) the variation of the quota of any section; or
- (v) the imposition of conditions.
- (4) An application may, for the purposes of this section, be made to the Court by the body corporate or by any owner or by any holder of a registered sectional mortgage bond or a registered lease or by any insurer who has effected insurance on the building or buildings or any section therein, or by the local authority.
- (5) Any insurer who has effected insurance on the building or buildings or any part thereof (being insurance against destruction or damage to buildings)

Recovery from owners of unsatisfied judgment against bodies corporate, and non-liability of bodies corporate for debts and obligations of developers.

Destruction of or damage to buildings.

Wet No. 95, 1986

WET OP DEELTITELS, 1986

dele of skade aan die gebou of geboue), het die reg, wanneer 'n aansoek by die Hof kragtens hierdie artikel gedoen word, om tot die verrigtinge toe te tree.

- (6) (a) Die Hof kan, op aansoek van 'n regspersoon of 'n lid daarvan of 'n betrokke houer van 'n geregistreerde saaklike reg, of 'n vonniskskuldeiser, by bevel voorsiening maak vir die likwidasië van die sake van die regspersoon.
- (b) Die Hof kan, in dieselfde of 'n latere bevel, die regspersoon vanaf 'n in die bevel bepaalde datum as ontbind verklaar.

(7) Die Hof kan, met betrekking tot 'n aansoek kragtens hierdie artikel, die bevel vir die betaling van koste gee wat hy goedvind.

(8) Waar twee of meer geboue deur 'n skema behels word, en 15 net een of 'n gedeelte van een van bedoelde geboue beskadig of vernietig word, is die bepalings van hierdie artikel *mutatis mutandis* van toepassing asof bedoelde geboue een gebou was en 'n gedeelte van so 'n gebou beskadig of vernietig was.

Beskikking by
vernietiging van
geboue.

49. (1) Wanneer ingevolge artikel 48 die gebou of geboue wat 20 deur 'n skema behels word, geag word vernietig te wees en die eienaars by eenparige besluit besluit het om nie die gebou of geboue te herbou nie, moet die regspersoon 'n kennisgewing in die voorgeskrewe vorm van sodanige vernietiging en 'n afskrif van die betrokke besluit van die eienaars soos gesertifiseer deur twee 25 trustees van die regspersoon, by die registrateur indien.

(2) By ontvangs van bedoelde kennisgewing moet die registrateur 'n aantekening daarvan in die betrokke deeltitelregister aanbring.

(3) Wanneer so 'n aantekening in die toepaslike deeltitelregister aangebring is—

- (a) hou die eienaars op om afsonderlike eienaars van dele te wees maar, behoudens die bepalings van artikel 48 (2), bly hulle mede-eienaars van die grond in onverdeelde aandeel in verhouding tot die kwotas van die onderskeie dele waarvan hulle voorheen eienaars was;
- (b) word 'n deelverband, huurkontrak, ander saaklike reg of voorwaarde wat dan teen 'n eenheid geregistreer is of wat dan 'n eenheid verbind, geag omskep te wees in 'n verband, huurkontrak, ander saaklike reg of voorwaarde wat teen die onverdeelde aandeel in die grond wat deel van daardie eenheid uitgemaak het, geregistreer is of wat daardie onverdeelde aandeel in die grond verbind;
- (c) val die grond terug na die grondregister; en
- (d) moet die deeltitelbewyse van die mede-eienaars van die grond by die registrateur ingelewer word vir rojering.

(4) By die terugval van die grond na die grondregister moet die registrateur—

- (a) die nodige aantekeninge aanbring om sodanige terugval aan te dui;
- (b) aan die mede-eienaars van die grond 'n sertifikaat van geregistreerde titel in die vorm wat kragtens die Registrasie van Aktes Wet voorgeskryf word, vir daardie grond uitreik, onderworpe aan of geregtig op die servitude, ander saaklike regte en voorwaardes (as daar is) wat volgens 'n sertifikaat van 'n transportbesorger nog van toepassing is op of ten opsigte van daardie grond; en
- (c) die Landmeter-generaal en die plaaslike bestuur in kennis stel van sodanige terugval.

(5) By ontvangs van die kennisgewing dat die geheel van die grond na die grondregister teruggeval het, kanselleer die Landmeter-generaal die toepaslike deelplan.

Onbeswaarde dele
vernietig deur
Staat of plaaslike
bestuur.

50. (1) Waar die Staat of 'n plaaslike bestuur die eienaar is van 'n deel in 'n gebou wat nie met 'n verband, huurkontrak of saaklike reg beswaar is nie, en so 'n deel vernietig word om uitvoering te gee aan 'n projek of skema tot die voordeel van die

SECTIONAL TITLES ACT, 1986

Act No. 95, 1986

tion of sections or damage to the building or buildings) shall, on any application to the Court under this section, have the right to intervene in the proceedings.

5 (6) (a) The Court may, on the application of a body corporate or any member thereof or any holder of a registered real right concerned, or any judgment creditor, by order make provision for the winding-up of the affairs of the body corporate.

10 (b) The Court may, by the same or any subsequent order, declare the body corporate dissolved as from a date specified in the order.

(7) The Court may, with regard to any application under this section, make such order for the payment of costs as it deems fit.

15 (8) Where two or more buildings are comprised in a scheme, and only one or part of one of the said buildings is damaged or destroyed, the provisions of this section shall apply *mutatis mutandis* as if the said buildings were one building and part of such building has been damaged or destroyed.

20 49. (1) When in terms of section 48 the building or buildings comprised in a scheme is or are deemed to be destroyed and the owners have by unanimous resolution resolved not to rebuild the building or buildings, the body corporate shall lodge with the registrar a notification in the prescribed form of such destruction and a copy of the relevant resolution of the owners as certified
25 by two trustees of the body corporate.

(2) Upon receipt of such notification the registrar shall make an entry thereof in the relevant sectional title register.

(3) When such entry has been made in the relevant sectional title register—

30 (a) the owners shall cease to be separate owners of sections but shall, subject to the provisions of section 48 (2), remain co-owners of the land in undivided shares proportionate to the quotas of the respective sections previously owned by them;

35 (b) any sectional mortgage bond, lease or other real right or condition then registered against or affecting a unit, shall be deemed to be converted into a mortgage bond, lease or other real right or condition registered against or affecting the undivided share in the land which formed part of such unit;

40 (c) the land shall revert to the land register; and

(d) the sectional title deeds of the co-owners of the land shall be surrendered to the registrar for cancellation.

45 (4) Upon the reversion of the land to the land register, the registrar shall—

(a) make such endorsements as are necessary to reflect such reversion;

50 (b) issue to the co-owners of the land a certificate of registered title in the form prescribed under the Deeds Registries Act for such land, subject or entitled to such servitudes, other real rights and conditions (if any), as are certified by a conveyancer as being still applicable to or in respect of such land; and

55 (c) notify the Surveyor-General and the local authority of such reversion.

(5) Upon receipt of the notification that the whole of the land has reverted to the land register, the Surveyor-General shall cancel the relevant sectional plan.

Disposal on destruction of buildings.

60 50. (1) Where the State or a local authority is the owner of a section in a building which is not encumbered by a mortgage, lease or real right, and such section has been destroyed to give effect to a project or scheme for the benefit of the public, the
Unencumbered sections destroyed by State or local authority.

Wet No. 95, 1986

WET OP DEELTITELS, 1986

algemene publiek, kan die Staat of plaaslike bestuur, na gelang van die geval, nadat hy die regspersoon van sy voorneme om dit te doen, verwittig het, die registrateur daarvan in kennis stel en aansoek doen om die kansellasië van die betrokke sertifikaat van geregistreerde deeltitel. 5

(2) 'n Aansoek ingevolge subartikel (1) moet vergesel gaan van die eienaar se afskrif van die betrokke sertifikaat van geregistreerde deeltitel.

(3) By ontvangs van sodanige aansoek kanselleer die registrateur die registrasiekantoor en die eienaar se kopie van die betrokke sertifikaat van geregistreerde deeltitel, maak hy die nodige gevolglike inskrywings in sy rekords en stel hy die Landmeter-generaal dienoooreenkomstig in kennis, en daarop vestig die onverdeelde aandeel in die gemeenskaplike eiendom wat kragtens daardie sertifikaat van geregistreerde titel gehou was, in die eienaars van die oorblywende dele in die gebou in verhouding tot hul deelnemingskwotas. 10 15

(4) By ontvangs van 'n in subartikel (3) bedoelde kennisgewing en 'n gewysigde bylae bedoel in artikel 5 (3) (g), voorberei deur 'n argitek of landmeter en voorsien te word deur die Staat of 'n plaaslike bestuur, na gelang van die geval, wysig die Landmeter-generaal die oorspronklike deelplan en die registrasiekantoor-kopie van die deelplan om gevolg te gee aan die kansellasië van die sertifikaat van geregistreerde deeltitel in die kennisgewing bedoel. 20 25

Waardasie van grond en geboue en invordering van belasting deur plaaslike besture.

51. (1) (a) Wanneer 'n plaaslike bestuur grond en geboue wat in 'n skema behels word vir 'n wettige doel laat waardeer, word die grond en geboue daarop, behoudens die bepalinge van subartikel (3), gewaardeer asof dit deur 'n enkele eienaar besit word, en vir die doeleindes van so 'n waardasie en alle bykomstige doeleindes (met inbegrip van 'n beswaar teen 'n waardasie) word die grond en geboue daarop geag deur die regspersoon besit te word. 30

(b) 'n Afsonderlike waardasie word gemaak van— 35
(i) die grond; en
(ii) die gebou of geboue.

(2) Behoudens die bepalinge van subartikel (3) van hierdie artikel, en artikel 47, kan die plaaslike bestuur alle tariewe en belastinge wat hy hef, van die regspersoon invorder. 40

(3) Wanneer by wet voorsiening gemaak is vir die afsonderlike heffing van belasting ten opsigte van eenhede, word elke betrokke eenheid vir die doeleindes van waardasie en die heffing en invordering van belasting deur 'n plaaslike bestuur geag 'n afsonderlike entiteit te wees. 45

DEEL X

DIVERSE AANGELEENTHEDE

Delegering van bevoegdhede, werksaamhede en pligte deur plaaslike besture.

52. 'n Plaaslike bestuur kan enige van of al die bevoegdhede, werksaamhede of pligte wat by artikels 4, 20, 24, 25, 26 en 27 aan hom verleen of opgedra is, deleger aan 'n komitee, of 'n beampte in diens, van daardie plaaslike bestuur. 50

Artikel 37 van Wet op Huurbeheer, 1976, nie op sekere verhurings van dele van toepassing nie.

53. Die bepalinge van artikel 37 van die Wet op Huurbeheer, 1976 (Wet No. 80 van 1976), word nie uitgelê as sou dit die toekenning verbied van 'n huurkontrak van 'n eenheid op voorwaardes wat die betaling meebring van 'n enkelbedrag as teenprestasie vir die toekenning van die huurkontrak en die betaling daarna van 'n eweredige deel van die koste om die gebou in stand te hou nie. 55

Deeltitelregulasieraad.

54. (1) Daar word hierby 'n deeltitelregulasieraad (in hierdie artikel die regulasieraad genoem) ingestel, wat— 60

(a) aanbevelings aan die Minister doen aangaande enige aangeleentheid in artikel 55 omskryf in verband waarmee die Minister regulasies kan uitvaardig;

(b) die werking en toepassing van hierdie Wet en die regulasies voortdurend in oënskou neem en aanbevelings 65

SECTIONAL TITLES ACT, 1986

Act No. 95, 1986

- State or local authority, as the case may be, may, after advising the body corporate of its intention to do so, notify the registrar to this effect and apply for the cancellation of the relevant certificate of registered sectional title.
- 5 (2) An application in terms of subsection (1) shall be accompanied by the owner's copy of the relevant certificate of registered sectional title.
- (3) On receipt of such application, the registrar shall cancel the deeds office's and owner's copy of the relevant certificate of registered sectional title and shall make the necessary consequential entries in his records and notify the Surveyor-General accordingly, and thereupon the undivided share in the common property that was held under that certificate of registered sectional title shall vest in the owners of the remaining sections in the building proportionately to their respective participation quotas.
- (4) On receipt of a notification referred to in subsection (3) and an amended schedule referred to in section 5 (3) (g), prepared by an architect or land surveyor and to be furnished by the State or local authority, as the case may be, the Surveyor-General shall amend the original plan and the deeds office copy of the sectional plan to give effect to the cancellation of the certificate of registered sectional title referred to in the notification.
- 25 51. (1) (a) When a local authority causes land and buildings comprised in a scheme to be valued for any lawful purposes, the land and buildings thereon shall, subject to the provisions of subsection (3), be valued as if they were owned by a single owner, and for the purposes of such valuation and all purposes incidental thereto (including an objection to a valuation), the land and buildings thereon shall be deemed to be owned by the body corporate.
- 30 (b) A separate valuation shall be made of—
- 35 (i) the land; and
- (ii) the building or buildings.
- (2) Subject to the provisions of subsection (3) of this section, and section 47, the local authority may recover any rates and taxes levied by it, from the body corporate.
- (3) When by law provision has been made for the separate rating of units, each relevant unit shall for the purposes of valuation and the levying and recovery of rates by a local authority be deemed to be a separate entity.
- 40

Valuation of land and buildings and recovery of rates by local authorities.

PART X

MISCELLANEOUS

- 45 52. A local authority may delegate any or all of the powers, functions or duties conferred upon or entrusted to it by sections 4, 20, 24, 25, 26 and 27 to a committee, or an officer in the service, of that local authority.
- 50 53. The provisions of section 37 of the Rent Control Act, 1976 (Act No. 80 of 1976), shall not be construed as prohibiting the grant of a lease of a unit upon conditions which involve the payment of a lump sum as consideration for the grant of the lease and the payment thereafter of a proportionate share of the expenses of maintaining the building.
- 55 54. (1) There is hereby established a sectional titles regulation board (in this section referred to as the regulation board), which shall—
- 60 (a) make recommendations to the Minister concerning any matter specified in section 55 in regard to which the Minister may make regulations;
- (b) keep the working and implementation of this Act and the regulations under regular review and which may

Delegation of powers, functions and duties by local authorities.

Section 37 of Rent Control Act, 1976, not applicable to certain leases of sections.

Sectional titles regulation board.

Wet No. 95, 1986

WET OP DEELTITELS, 1986

- aan die Minister kan doen in verband met enige wysigings of ander optrede wat raadsaam geag word; en
- (c) die Minister adviseer ten opsigte van enige aangeleentheid wat die Minister na die regulasieraad verwys.
- (2) Die regulasieraad bestaan uit die volgende lede— 5
- (a) die Hoofregistrator van Aktes aangestel kragtens artikel 2 van die Registrasie van Aktes Wet, wat as voorsitter by die verrigtinge van die regulasieraad optree;
- (b) die Hoofdirekteur; en
- (c) sewe lede wat deur die Minister aangestel word, en wat 10 uit die volgende persone bestaan—
- (i) 'n transportbesorger genomineer deur die Uitvoerende Raad van die Vereniging van Prokureursordes van die Republiek van Suid-Afrika;
- (ii) 'n professionele landmeter genomineer deur die 15 betrokke Raad;
- (iii) 'n argitek genomineer deur die betrokke Raad;
- (iv) 'n beampte in diens van 'n plaaslike bestuur genomineer deur die Verenigde Munisipale Bestuur van Suid-Afrika; 20
- (v) twee persone wat besondere kennis van deeltitelontwikkelingskemas het; en
- (vi) 'n beampte van die Departement van Openbare Werke en Grondsake.
- (3) Vir elke lid van die regulasieraad aangestel ingevolge para- 25 graaf (c) van subartikel (2) moet daar 'n plaasvervangende lid op dieselfde wyse as bedoelde lid aangestel word, en enige plaasvervangende lid aldus aangestel, moet in die plek van die lid ten opsigte van wie hy as plaasvervangende lid aangestel is, optree gedurende die afwesigheid van sodanige lid of sy onver- 30 moë om as lid van die regulasieraad op te tree.
- (4) Die Hoofregistrator van Aktes en die Hoofdirekteur kan elk 'n persoon van hulle onderskeie kantore aanwys om in hulle plek op te tree op vergaderings wat hulle nie kan bywoon nie.
- (5) Wanneer 'n benoëning ingevolge subartikel (2) (c) (i), 35 (ii), (iii) of (iv) nodig word, moet die betrokke liggaam op versoek van die Direkteur-generaal: Openbare Werke en Grondsake binne 'n tydperk van 60 dae vanaf die datum van daardie versoek die nominasie verstrek wat vereis word vir aanstelling in die regulasieraad, by gebreke waarvan die Minister, behoudens 40 die bepalings van daardie subartikel, enige geskikte persoon kan aanstel om lid te wees in die plek van die persoon wat hy sou aangestel het indien bedoelde liggaam nie aldus in gebreke gebly het om 'n persoon te benoem nie.
- (6) 'n Lid van die regulasieraad wat deur die Minister aange- 45 stel is, bekleë sy amp vir die tydperk deur die Minister bepaal, maar die Minister kan, indien daar na sy oordeel goeie rede daarvoor is, die aanstelling van so 'n lid te eniger tyd voor die verstryking van die tydperk waarvoor hy aangestel is, beëindig.
- (7) Indien 'n lid van die regulasieraad voor die verstryking van 50 sy ampstermyn sterf of sy amp ontruim, kan die Minister, behoudens die bepalings van subartikel (2) (c), 'n persoon aanstel om die vakature te vul vir die onverstreke gedeelte van die tydperk waarvoor bedoelde lid aangestel is.
- (8) 'n Lid van die regulasieraad wie se ampstermyn verstryk 55 het, kan weer aangestel word.
- (9) 'n Lid van die regulasieraad, uitgesonderd 'n lid wat heeltyds in diens van die Staat is, word, terwyl hy besig is met die sake van die regulasieraad, die reis- en verblyftoelae betaal wat die Minister, met die instemming van die Minister van Finansies, 60 bepaal.
- (10) In die afwesigheid van die voorsitter tree die Hoofdirekteur op as voorsitter van die regulasieraad.
- (11) (a) Die regulasieraad vergader van tyd tot tyd op die tye 65 en plekke deur die voorsitter bepaal.
- (b) Die Minister kan die voorsitter van die regulasieraad te eniger tyd opdrag gee om 'n vergadering van die raad te belê op 'n tyd en plek deur die Minister bepaal.

SECTIONAL TITLES ACT, 1986

Act No. 95, 1986

make recommendations to the Minister in regard to any amendments or other action which may be advisable; and

- 5 (c) advise the Minister on any matter referred to it by the Minister.

(2) The regulation board shall consist of the following members—

- 10 (a) the Chief Registrar of Deeds appointed in terms of section 2 of the Deeds Registries Act, who shall act as chairman at the proceedings of the regulation board;
- (b) the Chief Director; and
- (c) seven members appointed by the Minister, who shall consist of the following persons—
- 15 (i) a conveyancer nominated by the Executive Council of the Association of Law Societies of the Republic of South Africa;
- (ii) a professional land surveyor nominated by the relevant Council;
- 20 (iii) an architect nominated by the relevant Council;
- (iv) an officer in the employ of a local authority in the Republic of South Africa nominated by the United Municipal Executive of South Africa;
- (v) two persons having special knowledge of sectional title development schemes; and
- 25 (vi) an official of the Department of Public Works and Land Affairs.

(3) For every member of the regulation board appointed in terms of subsection (2) (c) there shall be an alternate member appointed in the same manner as such member, and any alternate member so appointed shall act in the place of the member in respect of whom he has been appointed as alternate member, during such member's absence or inability to act as a member of the regulation board.

(4) The Chief Registrar of Deeds and the Chief Director may 35 each designate a person from their respective offices to act in their place at meetings which they are unable to attend.

(5) When any nomination in terms of subsection (2) (c) (i), (ii), (iii) or (iv) becomes necessary, the body concerned shall at the request of the Director-General: Public Works and Land 40 Affairs furnish the nomination required for appointment to the regulation board, within a period of 60 days from the date of such request, failing which the Minister may appoint, subject to the provisions of that subsection, any suitable person as a member in place of the person he would have appointed if the said 45 body had not so failed to nominate a person.

(6) A member of the regulation board appointed by the Minister shall hold office for the period determined by the Minister, but the Minister may, if in his opinion there is good reason for doing so, terminate the appointment of such a member at any 50 time before the expiration of his period of office.

(7) If a member of the regulation board dies or vacates his office before the expiration of his period of office, the Minister may, subject to the provisions of subsection (2) (c), appoint a person to fill the vacancy for the unexpired portion of the period 55 for which such member was appointed.

(8) A member of the regulation board whose period of office has expired, may be reappointed.

(9) A member of the regulation board, excluding a member in the fulltime service of the State, shall, while he is engaged in the 60 business of the regulation board, be paid such travelling and subsistence allowances as the Minister, with the concurrence of the Minister of Finance, may determine.

(10) In the absence of the chairman, the Chief Director shall act as chairman of the regulation board.

65 (11) (a) The regulation board shall from time to time meet at such times and places as are determined by the chairman.

(b) The Minister may at any time direct the chairman of the regulation board to convene a meeting of the board at a time and place specified by the Minister.

- (12) (a) Vyf lede van die regulasieraad, van wie een 'n lid in subartikel (2) (a) of (b) bedoel, moet wees, maak 'n kworum vir 'n vergadering van die regulasieraad uit.
- (b) 'n Besluit van die meerderheid van die lede van die regulasieraad wat op 'n vergadering aanwesig is, maak 'n besluit van die regulasieraad uit en, by 'n staking van stemme, het die persoon wat op die vergadering voorsit 'n beslissende stem benewens sy beraadslagende stem.
- (13) Die regulasieraad kan die verrigtinge op sy vergaderings na goeddunke reël, en hou notule van sodanige verrigtinge.

Regulasies.

55. Die Minister kan, na raadpleging met die deeltitelregulasieraad, regulasies uitvaardig met betrekking tot—

- (a) die vorm van deeltitelregisters wat deur 'n registrateur geopen en gehou moet word en die besonderhede wat in so 'n register geregistreer of geliasseer moet word; 15
- (b) die vorm van 'n akte of dokument wat in 'n registrasiekantoor geregistreer of geliasseer moet word;
- (c) die prosedure wat in 'n registrasiekantoor of kantoor van die Landmeter-generaal gevolg moet word om aan die bepalings van hierdie Wet gevolg te gee; 20
- (d) die wyse en die eenheidsmaat waarvolgens metings geneem moet word by die opstel of verandering van 'n konsepdeelplan of deelplan, en die wyse en vorm waarin die rekords van sodanige metings opgestel en by die Landmeter-generaal ingedien moet word; die graad van 25 akkuraatheid wat verkry moet word en die foutperk wat toegelaat word by die neem van 'n meting by die opstel of verandering van 'n konsepdeelplan of deelplan wat in sy kantoor geliasseer is, aangeteken moet doen moet word vir die toets van die korrektheid of die 30 akkuraatheid van metings waarvan die resultate op 'n konsepdeelplan, deelplan of 'n ander plan wat daarop betrekking het of wat in verband met 'n plan of 'n deelplan wat in sy kantoor geliasseer is, aangeteken moet word; en die stappe wat deur die Landmeter-generaal 35 in die geval van 'n meting wat onakkuraat of foutief is, gedoen moet word om die foutiewe deelplan en toepaslike titelaktes te laat wysig;
- (e) die grootte van 'n konsepdeelplan, deelplan of ander plan wat daarop betrekking het, en die skaal waarvol- 40 gens en die wyse waarop sodanige konsepdeelplan, deelplan of ander plan opgestel moet word; die inligting wat daarop aangeteken moet word en die getal konsepdeelplanne, deelplanne of ander planne wat voorsien moet word; 45
- (f) die metode waarvolgens konsepdeelplanne, deelplanne, geboue en dele genommer moet word;
- (g) die ampsgelde (as daar is) wat gehef moet word in verband met enige handeling wat gedoen moet of kan word in of met betrekking tot, of enige aangeleentheid 50 in verband met, 'n registrasiekantoor of kantoor van die Landmeter-generaal, met ingebrip van 'n verslag aan die Hof deur die registrateur of Landmeter-generaal in verband met 'n aansoek of geding waarby hy nie 'n party is nie; 55
- (h) die gelde en vorderings van transportbesorgers en notaris- risse in verband met die opstel, passeer en registreer van aktes of ander dokumente geregistreer of geliasseer of bestem om geregistreer of geliasseer te word in 'n registrasiekantoor, en die gelde en ander vorderings van 60 ander regspraktisyns in verband met die voorlopige werk wat gedoen moet word ten opsigte van so 'n akte of ander dokument, die wyse waarop en die persoon deur wie daardie gelde en vorderings getakseer moet word, die koste van sodanige taksasie en deur wie dit 65 betaal moet word;
- (i) die gelde wat vir 'n deelplan of ander plan aan argitek- te en landmeters betaal moet word, die wyse waar- op en die persoon deur wie daardie gelde getakseer kan

SECTIONAL TITLES ACT, 1986

Act No. 95, 1986

- (12) (a) Five members of the regulation board, one of whom shall be a member referred to in subsection (2) (a) or (b), shall form a quorum for a meeting of the board.
- 5 (b) A decision of a majority of the members of the regulation board present at any meeting shall be a decision of the regulation board and, in the event of an equality of votes, the person presiding at the meeting shall have a casting vote in addition to his deliberative vote.
- 10 (13) The regulation board may regulate the proceedings at its meetings as it may think fit, and shall cause minutes of such proceedings to be kept.

55. The Minister may, after consultation with the sectional titles regulation board, make regulations in regard to— Regulations.

- 15 (a) the form of sectional title registers to be opened and kept by a registrar and the particulars to be registered or filed in any such register;
- (b) the form of any deed or document to be registered or filed in a deeds registry;
- 20 (c) the procedures to be followed in a deeds registry or an office of the Surveyor-General to give effect to the provisions of this Act;
- (d) the manner and the unit of measure in which measurements shall be taken in the preparation or modification of a draft sectional plan or sectional plan, and the manner and form in which the records of such measurements shall be prepared and lodged with the Surveyor-General; the degree of accuracy to be obtained and the limit of error to be allowed in the taking of a measurement in the preparation or modification of a draft sectional plan or sectional plan; the steps to be taken by a Surveyor-General to test the correctness or accuracy of measurements of which the results are recorded on a draft sectional plan, sectional plan or other plan relating thereto or filed in his office in connection with a plan or sectional plan; and the steps to be taken by the Surveyor-General in the event of a measurement being inaccurate or incorrect to cause the defective sectional plans and relative title deeds to be amended;
- 25 (e) the size of a draft sectional plan, sectional plan or other plan relating thereto, and the scale according to which and the manner in which such draft sectional plan, sectional plan or other plan shall be prepared; the information to be recorded thereon and the number of draft sectional plans, sectional plans or other plans to be supplied;
- 30 (f) the method according to which draft sectional plans, sectional plans, buildings and sections shall be numbered;
- 35 (g) the fees of office (if any) to be charged in respect of any act required or permitted to be done in or in relation to, or any matter in connection with, a deeds registry or office of a Surveyor-General, including any report made to the Court by the registrar or Surveyor-General in connection with any application or action to which he is not a party;
- 40 (h) the fees and charges of conveyancers and notaries public in connection with the preparation, passing and registration of deeds or other documents registered or filed or intended for registration or filing in a deeds registry, and the fees and other charges of any other legal practitioners in connection with the preliminary work required for the purpose of any such deed or other document, the manner in which and the person by whom such fees and charges shall be taxed, the costs of such taxation and by whom they shall be borne;
- 45 (i) the fees to be paid to architects and land surveyors for any sectional plan or other plan, the manner in which and the person by whom such fees may be taxed,
- 50
- 55
- 60
- 65

Wet No. 95, 1986

WET OP DEELTITELS, 1986

word, die koste van sodanige taksasie en deur wie dit betaal moet word;

- (j) die gelde en vorderings van plaaslike besture in verband met die uitoefening of verrigting van enige van hul bevoegdhede, werksaamhede of pligte ingevolge artikels 4, 20, 24, 25, 26 en 27; 5
- (k) die prosedure wat by arbitrasieverrigtinge kragtens hierdie Wet gevolg moet word en die bevoegdhede en pligte van arbiters kragtens hierdie Wet aangestel;
- (l) die leerplan van die eksamen in artikel 5 (2) bedoel, en ten opsigte van alle aangeleenthede bykomstig by die afneem van sodanige eksamens; 10
- (m) die voorwaardes waarkragtens afskrifte van deelplanne deur die Landmeter-generaal vir geregtelike, inligtings- of ander doeleindes uitgereik kan word; 15
- (n) enige aangeleentheid wat kragtens hierdie Wet by regulasie voorgeskryf moet of kan word; en
- (o) oor die algemeen, enige aangeleentheid wat hy nodig of dienstig ag om voor te skryf ten einde die oogmerke van hierdie Wet te verwesenlik. 20

Kennisgewing van aansoeke by Hof.

56. Voordat 'n aansoek by die Hof gedoen word om 'n bevel wat die verrigting van 'n handeling in 'n registrasiekantoor of 'n kantoor van die Landmeter-generaal raak, moet die aansoeker minstens 21 dae voor so 'n verhoor skriftelik kennis van die aansoek aan die betrokke registrateur of Landmeter-generaal gee, en kan so 'n registrateur of die Landmeter-generaal die verslag daaroor aan die Hof voorlê wat hy goedvind. 25

Vrystelling van aanspreeklikheid.

57. Geen handeling of versuim van 'n registrateur, Landmeter-generaal of 'n plaaslike bestuur, of van 'n amptenaar wat in 'n registrasiekantoor of 'n kantoor van die Landmeter-generaal of plaaslike bestuur in diens is, in die loop van die uitvoering van hierdie Wet, maak die Staat of daardie registrateur, Landmeter-generaal, plaaslike bestuur of amptenaar aanspreeklik vir skade wat iemand ten gevolge van daardie handeling of versuim gely het nie: Met dien verstande dat indien 'n Hof bevind dat bedoelde handeling of versuim *mala fide* was, die Staat of plaaslike bestuur, na gelang van die geval, vir bedoelde skade aanspreeklik is. 30 35

Bevoegdhede van Landmeter-generaal betreffende deelplanne geregistreer ingevolge Wet op Deeltitels, 1971.

58. Die Landmeter-generaal kan enige handeling verrig met betrekking tot 'n deelplan wat deur 'n registrateur ingevolge die bepalings van die Wet op Deeltitels, 1971 (Wet No. 66 van 1971), geregistreer is, wat hy gemagtig sou wees om te verrig indien sodanige deelplan deur hom ingevolge hierdie Wet goedgekeur was, en hy moet in samewerking met die registrateur afskrifte van sodanige deelplanne laat maak vir liassering as rekord in sy kantoor. 40 45

Herroeping van wette.

59. Die wette in die Bylae vermeld, word hierby herroep vir sover in die derde kolom van die Bylae aangedui.

Voorbehoude en oorgangsbepalings.

60. (1) Nieteenstaande die herroeping van die Wet op Deeltitels, 1971 (Wet No. 66 van 1971), deur artikel 59 van hierdie Wet, word— 50

- (a) die registrasie van 'n deelplan en die opening van 'n deeltitelregister ten opsigte van 'n ontwikkelingskema wat reeds voor die datum van inwerkingtreding van hierdie Wet (in hierdie artikel die inwerkingtredingsdatum genoem) deur 'n plaaslike bestuur kragtens die bepalings van die Wet op Deeltitels, 1971, goedgekeur is; of 55
- (b) 'n reg van uitbreiding van 'n gebou wat ingevolge artikel 18 van die Wet op Deeltitels, 1971, verkry is, ingevolge die bepalings van die Wet op Deeltitels, 1971, afgehandel of uitgeoefen asof dit nie aldus herroep is nie: Met dien verstande dat niks in hierdie Wet vervat— 60

- (a) die registrasie van 'n deelplan en die opening van 'n deeltitelregister; 65

SECTIONAL TITLES ACT, 1986

Act No. 95, 1986

- the costs of such taxation and by whom they shall be borne;
- 5 (j) the fees and charges of local authorities in connection with the exercise or performance of any of their powers, functions or duties in terms of sections 4, 20, 24, 25, 26 and 27;
- (k) the procedure to be followed in arbitration proceedings under this Act and the powers and duties of arbitrators appointed under this Act;
- 10 (l) the syllabus for the examination referred to in section 5 (2), and in regard to all matters incidental to conducting such examination;
- (m) the conditions under which copies of sectional plans may be issued by the Surveyor-General for judicial, information or other purposes;
- 15 (n) any matter required or permitted to be prescribed by regulation under this Act; and
- (o) generally, any matter which he considers necessary or expedient to prescribe in order that the purposes of this
- 20 Act may be achieved.

56. Before any application is made to the Court for an order affecting the performance of any act in a deeds registry or office of a Surveyor-General, the applicant shall give notice in writing to the registrar or Surveyor-General concerned at least 21 days before the hearing of such application, and such registrar or Surveyor-General may submit to the Court such report thereon as he may deem fit.

Notice of applications to Court.

57. No act or omission of a registrar, Surveyor-General or any local authority, or of an official who is employed in a deeds registry or office of the Surveyor-General or local authority, in the course of the administration of this Act, shall make the State or that registrar, Surveyor-General, local authority or official liable for damages suffered by anyone in consequence of such act or omission: Provided that if a Court finds that such act or omission was *mala fide*, the State or local authority, as the case may be, shall be liable for such damages.

Exemption from liability.

58. The Surveyor-General may perform any act in relation to a sectional plan registered by a registrar in terms of the Sectional Titles Act, 1971 (Act No. 66 of 1971), that he would be empowered to perform if such sectional plan had been approved by him in terms of this Act, and he shall in collaboration with the registrar cause copies of such sectional plans to be made for filing of record in his office.

Powers of Surveyor-General regarding sectional plans registered in terms of Sectional Titles Act, 1971.

59. The laws specified in the Schedule are hereby repealed to the extent set out in the third column of the Schedule.

Repeal of laws.

60. (1) Notwithstanding the repeal of the Sectional Titles Act, 1971 (Act No. 66 of 1971), by section 59 of this Act—

Savings and transitional provisions.

- 50 (a) the registration of a sectional plan and the opening of a sectional title register in respect of a development scheme which was prior to the date of coming into operation of this Act (in this section referred to as the commencement date) already approved by a local authority under the provisions of the Sectional Titles Act, 1971; or
- 55 (b) a right of extension of a building acquired in terms of section 18 of the Sectional Titles Act, 1971, shall be completed or exercised in terms of the provisions of the Sectional Titles Act, 1971, as if it has not been so repealed: Provided that nothing in this Act contained shall prevent—
- 60 (a) the registration of a sectional plan and the opening of a sectional title register;

- (b) die verkryging van 'n saaklike reg van uitbreiding; of
- (c) die uitoefening van 'n reg van uitbreiding,

ingevolge die bepalinge van hierdie Wet belet nie.

(2) Die bepalinge van artikel 32 (1) en (2) raak nie die deelneemingskwota van enige deel soos weergegee op 'n betrokke deelplan wat voor die inwerkingtreedingsdatum ingevolge die Wet op Deeltitels, 1971, geregistreer is nie. 5

(3) Waar 'n eienaar ingevolge reëls uitgevaardig kragtens die Wet op Deeltitels, 1971, die reg tot uitsluitlike gebruik van 'n gedeelte of gedeeltes van gemeenskaplike eiendom verleen is, 10 moet die betrokke regspersoon, indien daartoe versoek deur die eienaar na die inwerkingtreedingsdatum, en indien enige verbandhouer van die eienaar se deel skriftelik daartoe toestem, sodanige reg aan die eienaar oordra deur die registrasie van 'n notariële akte aangegaan tussen die partye, waarin die regspersoon 15 die eienaars van al die dele as transportgewer verteenwoordig.

(4) Geen bepaling van hierdie Wet raak enige bestaande reg met betrekking tot enige uitsluitlike gebruik deur 'n eienaar van 'n gedeelte of gedeeltes van gemeenskaplike eiendom, verleen 20 voor die inwerkingtreedingsdatum deur reëls uitgevaardig kragtens die Wet op Deeltitels, 1971, of enige ander bestaande reg wat toegestaan of verkry is ingevolge daardie Wet, of wat voortspruit uit enige ooreenkoms gesluit voor die inwerkingtreedingsdatum nie.

(5) Enige verwysing in enige wet of dokument na 'n regspersoon ingestel ingevolge die Wet op Deeltitels, 1971, as 'n "Beherende Liggaam" soos bedoel in artikel 28 (3) van daardie Wet, 25 word na die inwerkingtreedingsdatum uitgelê as 'n verwysing na 'n "Regspersoon" soos bedoel in artikel 36 (3) van hierdie Wet.

(6) Reëls waarop voor die inwerkingtreedingsdatum by eenparige besluit kragtens die Wet op Deeltitels, 1971, besluit is ter 30 vervanging van reëls in Bylae 1 by daardie Wet, en wat op bedoelde datum nog nie by die registrateur soos beoog in artikel 27 (3) van daardie Wet ingedien is nie, kan binne 'n tydperk van ses maande na daardie datum ingevolge genoemde artikel ingedien word asof daardie Wet nie deur artikel 59 van hierdie Wet 35 herroep is nie, en verval indien nie aldus gedurende genoemde tydperk ingedien nie en word in so 'n geval geag vervang te wees, behoudens aanvulling, wysiging of herroeping soos beoog in artikel 35 (2) (a) van hierdie Wet, deur voorgeskrewe 40 bestuursreëls beoog in laasgenoemde artikel.

(7) Behoudens die bepalinge van subartikel (4) van hierdie artikel—

(a) verval ongewysigde reëls vervat in Bylae 1 by die Wet op Deeltitels, 1971, en wat onmiddellik voor die inwerkingtreedingsdatum van toepassing is ten opsigte van 45 enige skema, op daardie datum, en word sodanige reëls, behoudens aanvulling, wysiging of herroeping soos beoog in artikel 35 (2) (a) van hierdie Wet, geag deur voorgeskrewe bestuursreëls beoog in laasgenoemde artikel, vervang te wees; en 50

(b) verval ongewysigde reëls vervat in Bylae 2 by die Wet op Deeltitels, 1971, en wat aldus van toepassing is ten opsigte van enige skema, op daardie datum, en word sodanige reëls, behoudens aanvulling, wysiging of herroeping soos beoog in artikel 35 (2) (b) van hierdie 55 Wet, geag deur voorgeskrewe gedragsreëls beoog in laasgenoemde artikel, vervang te wees.

(8) Behoudens die bepalinge van subartikel (4) van hierdie artikel, bly ander reëls as reëls bedoel in subartikel (7) van hierdie artikel, wat van toepassing is ten opsigte van 'n skema onmiddellik 60 voor die inwerkingtreedingsdatum, behoudens aanvulling, wysiging of herroeping soos beoog in paragraaf (a) of (b) van artikel 35 (2) van hierdie Wet, na gelang van die geval, van krag na vermelde datum, behalwe vir sover enige sodanige reël onbestaanbaar is met enige voorgeskrewe bestuursreël beoog in artikel 35 (2) (a): Met dien verstande dat enige van sodanige reëls 65 vanaf die inwerkingtreedingsdatum geag word aangevul te wees met enige reël waarvoor dit nie voorsiening maak nie maar waarvoor voorsiening gemaak word in voorgeskrewe reëls.

SECTIONAL TITLES ACT, 1986

Act No. 95, 1986

- (b) the acquisition of a real right of extension; or
(c) the exercising of a right of extension,
in terms of the provisions of this Act;

(2) The provisions of section 32 (1) and (2) shall not affect the participation quota of any section as reflected on any relevant sectional plan which was registered in terms of the Sectional Titles Act, 1971, prior to the commencement date.

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

(4) No provision of this Act shall affect any vested right in respect of any exclusive use by an owner of a part or parts of common property conferred before the commencement date by rules made under the Sectional Titles Act, 1971, or any other vested right granted or obtained in terms of that Act, or arising from any agreement concluded before the commencement date.

(5) Any reference in any law or document to a body corporate established in terms of the Sectional Titles Act, 1971, as a "Controlling Body" referred to in section 28 (3) of that Act, shall after the commencement date be construed as a reference to a "Body Corporate" referred to in section 36 (3) of this Act.

(6) Rules decided on by unanimous resolution under the Sectional Titles Act, 1971, before the commencement date replacing rules contained in Schedule 1 to that Act, and at the said date not yet lodged with the registrar as contemplated in section 27 (3) of that Act, may be lodged within a period of six months after that date in terms of the said section as if that Act had not been repealed by section 59 of this Act, and shall, where not so lodged within the said period, lapse and be deemed in any such case to have been replaced, subject to addition, amendment or repeal as contemplated in section 35 (2) (a) of this Act, by prescribed management rules contemplated in the last-mentioned section.

(7) Subject to the provisions of subsection (4) of this section—

(a) unaltered rules contained in Schedule 1 to the Sectional Titles Act, 1971, and applying immediately prior to the commencement date in respect of any scheme, shall lapse on that date, and such rules shall be deemed to be replaced, subject to addition, amendment or repeal as contemplated in section 35 (2) (a) of this Act, by prescribed management rules contemplated in the last-mentioned section; and

(b) unaltered rules contained in Schedule 2 to the Sectional Titles Act, 1971, and so applying in respect of any scheme, shall lapse on that date, and such rules shall be deemed to be replaced, subject to addition, amendment or repeal as contemplated in section 35 (2) (b) of this Act, by prescribed conduct rules contemplated in the last-mentioned section.

(8) Subject to the provisions of subsection (4) of this section, any rules other than rules referred to in subsection (7) of this section, applying in respect of a scheme immediately prior to the commencement date, shall, subject to addition, amendment or repeal as contemplated in paragraph (a) or (b) of section 35 (2) of this Act, as the case may be, remain in force after the said date, except to the extent that any such rule may be irreconcilable with any prescribed management rule contemplated in section 35 (2) (a): Provided that any such rules shall as from the commencement date be deemed to be supplemented by any rule for which it does not make provision but for which provision is made in the prescribed rules.

Wet No. 95, 1986

WET OP DEELTITELS, 1986

(9) Behoudens die bepalings van hierdie artikel, word enigiets gedoen kragtens 'n bepaling van 'n wet deur artikel 59 herroep, geag kragtens die ooreenstemmende bepaling van hierdie Wet gedoen te wees.

Kort titel en
inwerkingtreding.

61. Hierdie Wet heet die Wet op Deeltitels, 1986, en tree in werking op 'n datum wat die Staatspresident by proklamasie in die *Staatskoerant* bepaal. 5

SECTIONAL TITLES ACT, 1986

Act No. 95, 1986

(9) Subject to the provisions of this section, anything done under a provision of a law repealed by section 59, shall be deemed to have been done under the corresponding provision of this Act.

5 . **61.** This Act shall be called the Sectional Titles Act, 1986, and shall come into operation on a date to be fixed by the State President by proclamation in the *Gazette*.

Short title and commencement.

Wet No. 95, 1986

WET OP DEELTITELS, 1986

Bylae

WETTE HERROEP

No. en jaar van wet	Kort titel	Omvang van herroeping
Wet 66 van 1971	Die Wet op Deeltitels, 1971	Die geheel
Wet 62 van 1973	Algemene Regswysigingswet, 1973	Artikel 44
Wet 94 van 1974	Tweede Algemene Regswysigingswet, 1974	Artikel 49
Wet 57 van 1975	Algemene Regswysigingswet, 1975	Artikels 38 en 39
Wet 1 van 1977	Wysigingswet op Deeltitels, 1977	Die geheel
Wet 54 van 1980	Wysigingswet op Deeltitels, 1980	Die geheel
Wet 59 van 1980	Wet op die Beheer van Aandeleblokke, 1980	Artikel 23 en Bylae 3
Wet 12 van 1981	Wysigingswet op Deeltitels, 1981	Die geheel
Wet 77 van 1983	Wysigingswet op Deeltitels, 1983	Die geheel

SECTIONAL TITLES ACT, 1986

Act No. 95, 1986

Schedule
LAWS REPEALED

No. and year of law	Short title	Extent of repeal
Act 66 of 1971	Sectional Titles Act, 1971	The whole
Act 62 of 1973	General Law Amendment Act, 1973	Section 44
Act 94 of 1974	Second General Law Amendment Act, 1974	Section 49
Act 57 of 1975	General Law Amendment Act, 1975	Sections 38 and 39
Act 1 of 1977	Sectional Titles Amendment Act, 1977	The whole
Act 54 of 1980	Sectional Titles Amendment Act, 1980	The whole
Act 59 of 1980	Share Blocks Control Act, 1980	Section 23 and Schedule 3
Act 12 of 1981	Sectional Titles Amendment Act, 1981	The whole
Act 77 of 1983	Sectional Titles Amendment Act, 1983	The whole

