



REPUBLIC OF SOUTH AFRICA

GOVERNMENT GAZETTE

STAATSKOERANT

VAN DIE REPUBLIEK VAN SUID-AFRIKA

Registered at the Post Office as a Newspaper

As 'n Nuusblad by die Poskantoor Geregistreer

Selling price • Verkoopprijs
(GST excluded/AVB uitgesluit)

Local **80c** Plaaslik
Other countries R1,10 Buitelands
Post free • Posvry

Vol. 311

CAPE TOWN, 22 MAY 1991

No. 13249

KAAPSTAD, 22 MEI 1991

STATE PRESIDENT'S OFFICE

KANTOOR VAN DIE STAATSPRESIDENT

No. 1135.

22 May 1991

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

No. 63 of 1991: Sectional Titles Amendment Act, 1991

No. 1135.

22 Mei 1991

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

No. 63 van 1991: Wysigingswet op Deeltitels, 1991

GENERAL EXPLANATORY NOTE:

[Words in bold type in square brackets indicate omissions from existing enactments.

 Words underlined with a solid line indicate insertions in existing enactments.

(English text signed by the State President.)
(Assented to 15 May 1991.)

ACT

To amend the Sectional Titles Act, 1986, so as to substitute certain definitions and to define certain expressions more closely; to further regulate certain matters regarding development schemes, sectional plans and sectional title registers; to provide for the transfer of a unit or land by means of a deed of transfer; to replace the certificate of registered sectional title by a sectional title deed; to regulate that a copy of the sectional plans be furnished also to the local authority concerned; to further regulate the extension of schemes; to provide that any right to an exclusive use area shall be ceded after the transfer of the last section in a scheme; to further regulate proof of payment of rates and moneys to the local authority; to further regulate management and conduct rules; to further regulate the disposal of land on the destruction of buildings; to further regulate the powers of the Surveyor-General regarding sectional plans; and to extend the period for the lodging of certain rules; and to provide for incidental matters.

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

Amendment of section 1 of Act 95 of 1986

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

(a) by the substitution in subsection (1) for the definition of “Administrator” of the following definition:

“ ‘Administrator’ means—

(a) in relation to a local authority referred to in paragraph (a) or (b) of the definition of ‘local authority’, an Administrator of a province acting on the advice and with the **[consent]** concurrence of the executive committee of which he is a member;

(b) in relation to a local authority referred to in paragraph (c) of the definition of ‘local authority’, the Minister of Development Aid;”;

(b) by the substitution in the said subsection (1) for the words preceding paragraph (a) of the definition of “developer” of the following words:

“ ‘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]** or the holder of the right referred to in section 25 to extend a scheme, or his successor in title, and includes—”;

(c) by the substitution in the said subsection (1) for the definition of “local authority” of the following definition:

ALGEMENE VERDUIDELIKENDE NOTA:

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

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

*(Engelse teks deur die Staatspresident geteken.)
(Goedgekeur op 15 Mei 1991.)*

WET

Tot wysiging van die Wet op Deeltitels, 1986, ten einde sekere omskrywings te vervang en sekere uitdrukkings nader te omskryf; sekere aangeleenthede betreffende ontwikkelingskemas, deelplanne en deeltitelregisters verder te reël; voorsiening te maak vir die oordrag van 'n eenheid of grond by wyse van 'n akte van transport; die sertifikaat van geregistreerde deeltitel deur 'n deeltitelbewys te vervang; te reël dat 'n kopie van die deelplanne ook aan die betrokke plaaslike bestuur voorsien word; die uitbreiding van skemas verder te reël; te bepaal dat enige reg tot 'n uitsluitlike gebruiksgebied gesedeer moet word na die oordrag van die laaste deel in 'n skema; bewys van betaling van belasting en gelde aan die plaaslike bestuur verder te reël; bestuurs- en gedragsreëls verder te reël; die beskikking oor grond by die vernietiging van geboue verder te reël; die bevoegdhede van die Landmeter-generaal betreffende deelplanne verder te reël; en die tydperk vir die indiening van sekere reëls te verleng; en om voorsiening te maak vir bykomstige aangeleenthede.

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

Wysiging van artikel 1 van Wet 95 van 1986

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

(a) deur in subartikel (1) die omskrywing van “Administrateur” deur die volgende omskrywing te vervang:

“ ‘Administrateur’—

10 (a) met betrekking tot 'n plaaslike bestuur bedoel in paragraaf (a) of (b) van die omskrywing van ‘plaaslike bestuur’, 'n Administrateur van 'n provinsie handelende op die advies en met die [toestemming] instemming van die uitvoerende komitee waarvan hy lid is;

15 (b) met betrekking tot 'n plaaslike bestuur bedoel in paragraaf (c) van die omskrywing van ‘plaaslike bestuur’, die Minister van Ontwikkelingshulp;”;

(b) deur in genoemde subartikel (1) die omskrywing van “deeltitelbewys” deur die volgende omskrywing te vervang:

20 “ ‘deeltitelbewys’ 'n sertifikaat van geregistreerde deeltitel of [so 'n deeltitelbewys waarop 'n aantekening ingevolge artikel 15(1)(a) aangebring is] 'n transportakte;”;

(c) deur in genoemde subartikel (1) paragraaf (c) van die omskrywing van “deelverband” deur die volgende paragraaf te vervang:

25 “(c) 'n ander geregistreerde saaklike reg in of oor enige sodanige eenheid of onverdeelde aandeel in 'n eenheid of grond of die reg bedoel in artikel 25 om 'n skema uit te brei;”;

“ ‘local authority’ means—

- (a) any institution or body contemplated in section 84(1)(f) of the Provincial Government Act, 1961 (Act No. 32 of 1961);
- (b) any local authority as defined in section 1 of the Black Local Authorities Act, 1982 (Act No. 102 of 1982);
- (c) any local government body established or deemed to be established under section 30 of the Black Administration Act, 1927 (Act No. 38 of 1927), exercising jurisdiction over an area in which land is situated, including any other institution or body performing work of any such institution or body and so exercising jurisdiction;”;
- (d) by the substitution in the said subsection (1) for the definition of “Minister” of the following definition:
“ ‘Minister’ means the Minister of Public Works and Land Affairs;”;
- (e) by the substitution in the said subsection (1) for paragraph (c) of the definition of “sectional mortgage bond” of the following definition:
“(c) any other registered real right in or over any such unit or undivided share in a unit or land or the right referred to in section 25 to extend a scheme;”;
- (f) by the substitution in the said subsection (1) for the definition of “sectional title deed” of the following definition:
“ ‘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)]** a deed of transfer;”;
- (g) by the substitution in the said subsection (1) for paragraph (a) of the definition of “unanimous resolution” of the following paragraph:
“(a) passed unanimously by **[at least 80 % of]** all the members of a body corporate **[(reckoned in number) and at least 80 % of all the 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, and at which meeting at least 80 % of all the members of a body corporate (reckoned in number) and at least 80 % of all the members (reckoned in value) are present or so represented: 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”; and
- (h) by the addition of the following subsection:
“(4) The Minister may by notice in the *Gazette* declare any institution or body established by or under the provisions of any other law and which exercises powers and performs duties which, in the opinion of the Minister, correspond with the powers and duties ordinarily exercised or performed by an institution or body referred to in the definition of ‘local authority’, to be a local authority for the purposes of this Act.”.

Amendment of section 4 of Act 95 of 1986

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

- (a) by the substitution for subsection (2) of the following subsection:
“(2) A scheme may relate to more than one building situated, **[or]** to be erected or being in the process of erection on the same piece of land, or **[to]** on more than one piece of land **[as contemplated in section 5(7)]**, whether contiguous or non-contiguous: Provided that the building or buildings to be divided into sections shall be situated only on one such piece of land or on two or more such contiguous pieces of land registered in the name of the same person and which have been notari-ally tied.”;

(d) deur in genoemde subartikel (1) paragraaf (a) van die omskrywing van "eenparige besluit" deur die volgende paragraaf te vervang:

"(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, en by welke vergadering ten minste 80 % van al die lede van 'n regspersoon (gereken in getal) en ten minste 80 % van al sodanige lede (gereken in waarde) teenwoordig is of verteenwoordig word: 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";

(e) deur in genoemde subartikel (1) die omskrywing van "Minister" deur die volgende omskrywing te vervang:

"'Minister' die Minister van Openbare Werke en Grondsake;";

(f) deur in genoemde subartikel (1) die woorde wat paragraaf (a) van die omskrywing van "ontwikkelaar" voorafgaan deur die volgende woorde te vervang:

"'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]** of die houer van die reg bedoel in artikel 25 om 'n skema uit te brei, of sy opvolger in titel, en—";

(g) deur in genoemde subartikel (1) die omskrywing van "plaaslike bestuur" deur die volgende omskrywing te vervang:

"'plaaslike bestuur'—

(a) 'n instelling of liggaam in artikel 84(1)(f) van die Wet op Provinsiale Bestuur, 1961 (Wet No. 32 van 1961), beoog;

(b) 'n plaaslike owerheid soos omskryf in artikel 1 van die Wet op Swart Plaaslike Owerhede, 1982 (Wet No. 102 van 1982);

(c) 'n plaaslike bestuursliggaam wat ingestel is of geag word ingestel te wees kragtens artikel 30 van die Swart Administrasie Wet, 1927 (Wet No. 38 van 1927);

wat jurisdiksie uitoefen oor 'n gebied waarin grond geleë is, met inbegrip van enige ander instelling of liggaam wat die werksaamhede verrig van so 'n instelling of liggaam en aldus jurisdiksie uitoefen;"; en

(h) deur die volgende subartikel by te voeg:

"(4) Die Minister kan by kennisgewing in die *Staatskoerant* 'n instelling of liggaam ingestel by of kragtens die bepalings van die een of ander wet en wat bevoegdhede uitoefen en pligte verrig wat, na die oordeel van die Minister, ooreenstem met die bevoegdhede en pligte wat gewoonlik uitgeoefen of verrig word deur 'n instelling of liggaam bedoel in die omskrywing van 'plaaslike bestuur', as 'n plaaslike bestuur vir die doeleindes van hierdie Wet verklaar."

Wysiging van artikel 4 van Wet 95 van 1986

2. Artikel 4 van die Hoofwet word hierby gewysig—

(a) deur subartikel (2) deur die volgende subartikel te vervang:

"(2) 'n Skema kan betrekking hê op meer as een gebou wat geleë is, **[of]** opgerig gaan word of in die proses van oprigting is op dieselfde stuk grond, of op meer as een stuk grond **[soos beoog in artikel 5(7)]**, hetsy aangrensend of nie-aangrensend: Met dien verstande dat die gebou of geboue wat in dele verdeel staan te word, geleë moet wees op een so 'n stuk grond, of op twee of meer sulke aangrensende stukke grond geregistreer in die naam van dieselfde persoon en wat notarieël verbind is."

- (b) by the insertion after subsection (3) of the following subsection:
“(3A) For the purposes of subsection (3) ‘lessee’ means a lessee who is a party to a lease entered into with the developer.”;
- (c) by the substitution for paragraph (d) of subsection (5) of the following paragraph:
“(d) the building or buildings to which the scheme relates, was or were erected in accordance with any applicable building regulations or building by-laws in operation at the date of erection.”; and
- (d) by the insertion after subsection (5) of the following subsection:
“(5A) If any application in terms of subsection (1) relates to a building which is in the process of being erected, the local authority shall grant the application if such building—
 (i) is sufficiently completed for the measurements contemplated in section 6(1) to be undertaken; and
 (ii) whilst the erection thereof is not yet completed, complies with the other applicable requirements referred to in subsection (5).”.

Amendment of section 5 of Act 95 of 1986

3. Section 5 of the principal Act is hereby amended—
- (a) by the substitution for paragraph (b) of subsection (3) of the following paragraph:
“(b) indicate the name of the scheme [building or buildings shown thereon];”; and
- (b) by the deletion of subsection (7).

Amendment of section 7 of Act 95 of 1986

4. Section 7 of the principal Act is hereby amended—
- (a) by the substitution for subsection (2) of the following subsection:
“(2) The submission of the draft sectional plan to the Surveyor-General shall be accompanied by—
 (a) a certificate of the local authority signifying its approval of the scheme as reflected on the draft sectional plan [and
 (b) the schedule referred to in section 5(3)(g)].”; and
- (b) by the deletion of subsection (5).

Amendment of section 11 of Act 95 of 1986

5. Section 11 of the principal Act is hereby amended by the substitution for paragraph (d) of subsection (3) of the following paragraph:
“(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—
 (i) the sections and common property shown on the sectional plan;
 (ii) the certificate of real right in respect of a right reserved by him in terms of section 25(1); and
 (iii) the certificate of real right in respect of a right of exclusive use as contemplated in section 27(1);”.

Amendment of section 12 of Act 95 of 1986

6. Section 12 of the principal Act is hereby amended by the substitution for paragraph (f) of subsection (1) of the following paragraph:
“(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), subject to any mortgage bond registered against the title deed of the land; and”.

- (b) deur na subartikel (3) die volgende subartikel in te voeg:
 “(3A) By die toepassing van subartikel (3) beteken ‘huurder’ ’n
 huurder wat ’n party is tot ’n huurkontrak aangegaan met die
 ontwikkelaar.”;
- 5 (c) deur paragraaf (d) van subartikel (5) deur die volgende paragraaf te
 vervang:
 “(d) die gebou of geboue waarop die skema betrekking het, opgerig is
 ooreenkomstig enige toepaslike bouregulasies of bouverordeninge
 wat op die datum van oprigting gegeld het.”; en
- 10 (d) deur na subartikel (5) die volgende subartikel in te voeg:
 “(5A) Indien enige aansoek ingevolge subartikel (1) betrekking het
 op ’n gebou wat in die proses daarvan is om opgerig te word, staan die
 plaaslike bestuur die aansoek toe indien so ’n gebou—
- 15 (i) voldoende voltooi is sodat die opmetings beoog in artikel 6(1)
 onderneem kan word; en
- (ii) hoewel die oprigting daarvan nog nie voltooi is nie, voldoen aan die
 ander toepaslike vereistes bedoel in subartikel (5).”.

Wysiging van artikel 5 van Wet 95 van 1986

3. Artikel 5 van die Hoofwet word hierby gewysig—
- 20 (a) deur paragraaf (b) van subartikel (3) deur die volgende paragraaf te
 vervang:
 “(b) die naam van die skema [gebou of geboue daarop aangetoon]
 aandui;”; en
- (b) deur subartikel (7) te skrap.

25 Wysiging van artikel 7 van Wet 95 van 1986

4. Artikel 7 van die Hoofwet word hierby gewysig—
- (a) deur subartikel (2) deur die volgende subartikel te vervang:
 “(2) Die voorlegging van die konsepdeelplan aan die Landmeter-
 generaal moet vergesel gaan van—
- 30 (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].”; en
- (b) deur subartikel (5) te skrap.

Wysiging van artikel 11 van Wet 95 van 1986

- 35 5. Artikel 11 van die Hoofwet word hierby gewysig deur paragraaf (d) van
 subartikel (3) deur die volgende paragraaf te vervang:
 “(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—
- 40 (i) die dele en gemeenskaplike eiendom wat op die deelplan getoon
 word;
- (ii) die sertifikaat van saaklike reg ten opsigte van enige reg deur hom
 voorbehou ingevolge artikel 25(1); en
- (iii) die sertifikaat van saaklike reg ten opsigte van ’n reg van uitsluitlike
 45 gebruik soos bedoel in artikel 27(1),
 verbind;”.

Wysiging van artikel 12 van Wet 95 van 1986

6. Artikel 12 van die Hoofwet word hierby gewysig deur paragraaf (f) van
 subartikel (1) deur die volgende paragraaf te vervang:
- 50 “(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), onderworpe aan enige verband geregistreer teen die
 titelbewys van die grond, uitreik; en”.

Amendment of section 13 of Act 95 of 1986

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

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

Amendment of section 14 of Act 95 of 1986

8. Section 14 of the principal Act is hereby amended by the substitution for subsection (5) of the following subsection:

“(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 deed and upon any other registered document affected by such change, and shall likewise endorse the owner’s or holder’s copy of that sectional title deed or any such other registered document whenever subsequently lodged at the deeds registry for any purpose.”

Substitution of section 15 of Act 95 of 1986

9. The following section is hereby substituted for section 15 of the principal Act:

“Preparation of deeds by conveyancer

15. (1) Subject to the provisions of this Act or any other law, the registrar shall not attest, execute or register any deed of transfer, sectional mortgage bond, certificate of title or certificate of registration of any kind whatsoever, unless it has been prepared by a conveyancer practising within the province within which the registry of the registrar concerned is situated.

(2) A conveyancer referred to in subsection (1), wherever he may practise, may only recover those fees and charges prescribed by regulation.”

Insertion of sections 15A and 15B in Act 95 of 1986

10. The following sections are hereby inserted in the principal Act after section 15:

“Proof of certain facts in connection with deeds and documents by means of certain certificates

15A. (1) A conveyancer who prepares a deed or other document for the purposes of registration or filing in a deeds registry, and who signs a prescribed certificate on such deed or document, accepts by virtue of such signing the responsibility, to the extent prescribed by regulation for the purposes of this section, for the accuracy of the facts mentioned in such deed or document or which are relevant in connection with the registration or filing thereof, and which are prescribed by regulation.

Wysiging van artikel 13 van Wet 95 van 1986

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

5 “(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 deeltitel-register ingelyf te wees]** geag deel van die deeltitelbewys te wees, en ’n eienaar se titel tot sy deel en sy onverdeelde aandeel in die gemeenskaplike eiendom is onderworpe aan of word bevoordeel 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.”.

Wysiging van artikel 14 van Wet 95 van 1986

8. Artikel 14 van die Hoofwet word hierby gewysig deur subartikel (5) deur die volgende subartikel te vervang:

20 “(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]** deeltitelbewys en op 25 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]** deeltitelbewys of ander sodanige geregistreerde dokument wanneer dit daarna by die registrasiekantoor vir enige doel ingedien word.”.

30 Vervanging van artikel 15 van Wet 95 van 1986

9. Artikel 15 van die Hoofwet word hierby deur die volgende artikel vervang:

“Opstelling van aktes deur transportbesorger

35 **15. (1)** Behoudens die bepalings van hierdie Wet of enige ander wet, mag ’n registrateur nie ’n transportakte, deelverband, titelsertifikaat of sertifikaat van registrasie van welke aard ook al attesteer, onderteken of registreer nie tensy dit opgestel is deur ’n transportbesorger wat praktiseer in die provinsie waarin die registrasiekantoor van die betrokke registrateur geleë is.

40 (2) ’n Transportbesorger in subartikel (1) bedoel, waar hy ook al mag praktiseer, kan slegs daardie gelde en koste verhaal wat by regulasie voorgeskryf word.”.

Invoeging van artikels 15A en 15B in Wet 95 van 1986

10. Die volgende artikels word hierby in die Hoofwet na artikel 15 ingevoeg:

45 **“Bewys van sekere feite in verband met aktes en dokumente deur middel van sekere sertifikate**

50 **15A. (1)** ’n Transportbesorger wat ’n akte of ander dokument vir die doeleindes van registrasie of liassering in ’n registrasiekantoor opstel, en ’n voorgeskrewe sertifikaat op so ’n akte of dokument onderteken, aanvaar uit hoofde van so ’n ondertekening verantwoordelikheid, in die mate by regulasie vir die doeleindes van hierdie artikel voorgeskryf, vir die korrektheid van die feite wat in so ’n akte of dokument vermeld word of wat in verband met die registrasie of liassering daarvan relevant is, en wat by regulasie voorgeskryf word.

(2) The provisions of subsection (1) shall apply *mutatis mutandis* to any person other than a conveyancer who is prescribed by regulation and who has in accordance with the regulations prepared a deed or other document, prescribed by regulation, for registration or filing in a deeds registry.

(3) A registrar shall accept, during the course of his examination of a deed or other document in accordance with the provisions of this Act, that the facts referred to in subsection (1) in connection with the registration or filing of a deed or other document in respect of which a certificate referred to in subsection (1) or (2) has been signed, have for the purposes of such examination been conclusively proved: Provided that the foregoing provisions of this subsection shall not derogate from the obligation of a registrar to give effect to any order of court or any other notification recorded in the deeds registry in terms of this Act or a provision in any other law contained and which affects the registration or filing of such deed or other document.

Registration of transfer of ownership and other rights

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

- (a) ownership in any unit or land, or any undivided share in such unit or land, held under a sectional title deed shall, subject to the provisions of this Act or any other law, be transferred by means of a deed of transfer signed or attested by the registrar: Provided that where the State acquires all the units or land held under any sectional title deed, whether by way of expropriation or otherwise, or where a local authority by virtue of the provisions in any other law contained, acquires all the units or land held under a sectional title deed by any other such authority, the registrar shall make such alterations and entries in his registers and such endorsements on any such title deed as may be necessary to register transfer to the State or such authority, as the case may be, of the property so acquired free of charge, and that the provisions of section 31(4)(a) of the Deeds Registries Act, 1937 (Act No. 47 of 1937), shall apply *mutatis mutandis* in respect of such a transfer by endorsement;
- (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: 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;
- (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
- (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

(2) Die bepalings van subartikel (1) is *mutatis mutandis* van toepassing op 'n ander persoon as 'n transportbesorger wat by regulasie voorgeskryf word, en wat ooreenkomstig die regulasies die akte of ander dokument, by regulasie voorgeskryf, vir registrasie of liassering in 'n registrasiekantoor opgestel het.

(3) 'n Registrateur aanvaar in die loop van sy ondersoek van 'n akte of ander dokument ooreenkomstig die bepalings van hierdie Wet, dat die feite in subartikel (1) bedoel ten opsigte van die registrasie of liassering van 'n akte of ander dokument in verband waarmee 'n in subartikel (1) of (2) bedoelde sertifikaat onderteken is, vir die doeleindes van so 'n ondersoek afdoende bewys is: Met dien verstande dat die voorgaande bepalings van hierdie subartikel nie afbreuk doen nie aan 'n verpligting van 'n registrateur om uitvoering te gee aan 'n hofbevel of aan enige ander kennisgewing wat kragtens hierdie Wet of 'n bepaling van enige ander wet in die registrasiekantoor aangeteken is en wat die registrasie of liassering van die betrokke akte of ander dokument raak.

Registrasie van oordrag van eiendomsreg en ander regte

- 15B. (1) Wanneer 'n deeltitelregister geopen en die betrokke deelplan geregistreer is—
- (a) word eiendomsreg in 'n eenheid of grond, of 'n onverdeelde aandeel in daardie eenheid of grond, wat kragtens 'n deeltitelbewys gehou word, behoudens die bepalings van hierdie Wet of enige ander wet, oorgedra by wyse van 'n akte van transport deur die registrateur onderteken of geattesteer: Met dien verstande dat waar die Staat al die eenhede of grond verkry, hetsy deur middel van onteiening of andersins, wat kragtens 'n deeltitelbewys besit word, of waar 'n plaaslike bestuur uit hoofde van die bepalings van die een of ander wet al die eenhede of grond verkry wat kragtens 'n deeltitelbewys deur 'n ander sodanige bestuur besit word, die registrateur die veranderings en inskrywings in sy registers en die endossemente op enige sodanige titelbewys moet aanbring wat nodig is om oordrag aan die Staat of so 'n bestuur, na gelang van die geval, van die eenheid of grond aldus verkry, kosteloos te registreer, en dat die bepalings van artikel 31(4)(a) van die Registrasie van Aktes Wet, 1937 (Wet No. 47 van 1937), *mutatis mutandis* ten opsigte van so 'n oordrag by wyse van endossement van toepassing is;
 - (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 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 deelverband waardeur 'n eenheid of 'n onverdeelde aandeel in 'n eenheid of grond wat kragtens 'n deeltitelbewys gehou word, of 'n geregistreerde huurkontrak of onderverhuringskontrak ten opsigte van 'n eenheid of 'n onverdeelde aandeel in 'n eenheid of sodanige grond, of 'n geregistreerde saaklike reg in of oor enige sodanige eenheid of onverdeelde aandeel in 'n eenheid of grond, verhipotekeer 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 geregistreerde 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

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.

(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) The registrar shall not register a transfer of a unit or of an undivided share therein, unless there is produced to him—

(a) a conveyancer's certificate confirming—

(i) (aa) that, if a body corporate is deemed to be established in terms of section 36(1), that body corporate has certified that all moneys due to the body corporate by the transferor in respect of the said unit have been paid, or that provision has been made to the satisfaction of the body corporate for the payment thereof; or

(bb) that, if a body corporate is not deemed to be established, no moneys are payable;

(ii) that no real right of extension of a scheme as contemplated in section 25 is registered in favour of a developer or the body corporate or, if such right is so registered, that it is disclosed in the deed of alienation to the transferee as contemplated in section 25(14) or, if it is not so disclosed, that the transferee after the conclusion of the deed of alienation has in writing exercised his option in terms of section 25(15) and that he has elected not to annul the alienation on the ground of the said defect;

(b) if by any law provision has been made for the separate rating of units, a clearance certificate of the local authority to the effect that all rates and moneys due to the local authority under any law before any such proof can be issued, have been paid;

(c) 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.

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

(5) 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.

(6) The conveyancer who has prepared a deed of transfer in terms of section 15 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 registration of such deed of transfer."

Amendment of section 17 of Act 95 of 1986

11. Section 17 of the principal Act is hereby amended by the substitution in paragraph (a) of subsection (3) for the words preceding the first proviso of the following words:

aantekening deur hom op die deeltitelbewys gemaak: Met dien verstande dat in die geval van 'n geregistreerde 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.

5 (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 geregistreerde deelplan verwys word.

10 (3) Die registrateur registreer nie oordrag van 'n eenheid of van 'n onverdeelde aandeel daarin nie, tensy daar aan hom voorgelê word—

(a) 'n sertifikaat deur 'n transportbesorger waarin bevestig word—

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

(bb) dat, indien 'n regspersoon nie geag word ingestel te wees nie, geen gelde betaalbaar is nie;

20 (ii) dat geen saaklike reg van uitbreiding van 'n skema soos bedoel in artikel 25 ten gunste van 'n ontwikkelaar of die regspersoon geregistreer is nie of, indien so 'n reg aldus geregistreer is, dat dit in die akte van vervreemding aan die transportnemer geopenbaar is soos beoog in artikel 25(14) of, indien dit nie aldus geopenbaar is nie, dat die transportnemer na die aangaan van die akte van vervreemding sy 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;

30 (b) indien by wet voorsiening gemaak is vir die afsonderlike heffing van belasting ten opsigte van 'n eenheid, 'n klaringsbewys van die plaaslike bestuur ten effekte dat alle belastinge en gelde wat aan die plaaslike bestuur betaalbaar is ingevolge enige wet voordat sodanige bewys uitgereik kan word, betaal is;

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

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

45 (5) 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

50 sertifikaat van geregistreerde deeltitel in die voorgeskrewe vorm ten opsigte van daardie onverdeelde aandeel aan die registrateur voorgelê word.

(6) Die transportbesorger wat 'n transportakte ingevolge artikel 15 opgestel het, moet sy lêer, met dié dokumente wat voorgeskryf is en wat op 'n betrokke transaksie betrekking het, vir 'n tydperk van minstens ses jaar na

55 die datum van registrasie van sodanige transportakte bewaar."

Wysiging van artikel 17 van Wet 95 van 1986

11. Artikel 17 van die Hoofwet word hierby gewysig deur in paragraaf (a) van subartikel (3) die woorde wat die eerste voorbehoudsbepaling voorafgaan deur die volgende woorde te vervang:

“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 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.” 5

Amendment of section 22 of Act 95 of 1986

12. Section 22 of the principal Act is hereby amended—

- (a) by the substitution for paragraphs (a) and (b) of subsection (2) of the following paragraphs, respectively: 10
 - “(a) **[a copy]** two copies of the sectional plan of subdivision together with a schedule, certified by a conveyancer, of any registrable conditions imposed by the local authority or Administrator when approving the subdivision;
 - (b) the **[certificate of registered]** sectional title deed in respect of the section to be subdivided;” 15
- (b) by the substitution for subsection (3) of the following subsection:

“(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), furnish a copy of the sectional plan of subdivision to the local authority concerned 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.” 20 25

Amendment of section 23 of Act 95 of 1986

13. Section 23 of the principal Act is hereby amended—

- (a) by the substitution for paragraphs (a) and (b) of subsection (2) of the following paragraphs, respectively:
 - “(a) **[a copy]** two copies of the sectional plan of consolidation, together with a schedule certified by a conveyancer of any registrable conditions imposed by the local authority or the Administrator when approving the consolidation;
 - (b) the **[certificates of registered]** sectional title deeds in respect of the sections to be consolidated;” 30 35
- (b) by the substitution for subsection (3) of the following subsection:

“(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), furnish a copy of the sectional plan of consolidation to the local authority concerned 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.”; and 40
- (c) by the substitution for subsection (5) of the following subsection: 45

“(5) Simultaneously with the registration of the sectional plan of consolidation, the registrar shall, in lieu of the **[certificates of registered]** sectional title deeds 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 in the deeds registry records, and of subsection (6) of that section, shall apply *mutatis mutandis*.” 50

Amendment of section 24 of Act 95 of 1986

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

- (a) by the substitution for paragraph (a) of subsection (6) of the following paragraph: 55

- “indien die houters 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 voorgeskrewe 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.”.

Wysiging van artikel 22 van Wet 95 van 1986

12. Artikel 22 van die Hoofwet word hierby gewysig—
- 10 (a) deur paragrafe (a) en (b) van subartikel (2) deur onderskeidelik die volgende paragrafe te vervang:
- “(a) **[’n afskrif]** twee kopieë van die deelplan van onderverdeling tesame met ’n bylae, gesertifiseer deur ’n transportbesorger, van enige registreerbare voorwaardes opgelê deur die plaaslike bestuur of
- 15 Administrateur by goedkeuring van die onderverdeling;
- (b) die **[sertifikaat van geregistreerde deeltitel]** deeltitelbewys ten opsigte van die deel wat verdeel word;”; en
- (b) deur subartikel (3) deur die volgende subartikel te vervang:
- 20 “(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, ’n kopie van die deelplan van onderverdeling aan die betrokke plaaslike bestuur voorsien 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 registrasie-
- 25 kantoor-kopie van die deelplan om die onderverdeling te weerspieël.”.

Wysiging van artikel 23 van Wet 95 van 1986

13. Artikel 23 van die Hoofwet word hierby gewysig—
- (a) deur paragrafe (a) en (b) van subartikel (2) deur onderskeidelik die
- 30 volgende paragrafe te vervang:
- “(a) **[’n afskrif]** twee kopieë van die deelplan van konsolidasie, tesame met ’n bylae gesertifiseer deur ’n transportbesorger van enige registreerbare voorwaardes opgelê deur ’n plaaslike bestuur of die Administrateur by goedkeuring van die konsolidasie;
- 35 (b) die **[sertifikate van geregistreerde deeltitel]** deeltitelbewyse ten opsigte van die dele wat gekonsolideer word;”; en
- (b) deur subartikel (3) deur die volgende subartikel te vervang:
- 40 “(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, ’n kopie van die deelplan van konsolidasie aan die betrokke plaaslike bestuur voorsien 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 registrasiekan-
- 45 toor-kopie van die deelplan om die konsolidasie te weerspieël.”; en
- (c) deur subartikel (5) deur die volgende subartikel te vervang:
- 50 “(5) Gelyktydig met die registrasie van die deelplan van konsolidasie reik die registrateur, in die plek van die **[sertifikate van geregistreerde deeltitel]** deeltitelbewyse in subartikel (2)(b) bedoel, die sertifikaat van geregistreerde deeltitel in subartikel (2)(d) bedoel, uit, en daarop is die bepalings van subartikel (5) van artikel 22 met betrekking tot die aantekeninge en inskrywings wat in die rekords van die registrasiekan-
- toor gemaak moet word, en van subartikel (6) van daardie artikel, *mutatis mutandis* van toepassing.”.

55 Wysiging van artikel 24 van Wet 95 van 1986

14. Artikel 24 van die Hoofwet word hierby gewysig—

- (a) deur paragraaf (a) van subartikel (6) deur die volgende paragraaf te vervang:

- “(a) **[a copy]** two copies of the sectional plan of extension of a section;”;
- (b) by the substitution for paragraph (c) of subsection (6) of the following paragraph:
- “(c) the **[certificate of registered]** sectional title deed in respect of the section to be extended;”;
- (c) by the substitution for subsection (7) of the following subsection:
- “(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 furnish a copy of the sectional plan of extension to the local authority concerned and 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.”.

Amendment of section 25 of Act 95 of 1986

15. Section 25 of the principal Act is hereby amended—
- (a) by the substitution for subsection (1) of the following subsection:
- “(1) A developer may, subject to the provisions of section **[5(7)]** 4(2), 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—
- (a) a further building or buildings; **[or]**
- (b) a horizontal extension of an existing building, **[or]**
- (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 more **[of such]** sections.”;
- (b) by the substitution for paragraphs (a) and (b) of subsection (2) of the following paragraphs, respectively:
- “(a) a **[building]** plan **[approved by the local authority]** to scale of the building or buildings to be erected and **[indicating]** on which—
- (i) the part of the common property affected by the reservation;
- (ii) the siting, height and coverage of all buildings;
- (iii) the entrances and exits to the land;
- (iv) the building restriction areas, if any;
- (v) the parking areas; and
- (vi) the typical elevation treatment of all buildings,
- are indicated;
- (b) a plan to scale showing the manner in which the building or buildings to be erected are to be divided into a section or sections and any exclusive use areas;”;
- (c) by the substitution for paragraph (f) of subsection (2) of the following paragraph:
- “(f) **[a prescribed form on which a]** the certificate of real right which is to be issued **[to the developer]** in terms of section 12(1)(e); and”;
- (d) by the substitution for subsection (6) of the following subsection:
- “(6) If no reservation was made by a developer in terms of subsection (1), or if such a reservation was made and for any reason has lapsed, the right to extend a scheme shall vest in the body corporate, which shall be entitled, subject to the provisions of this section and after compliance,

- “(a) **['n kopie]** twee kopieë van die deelplan van uitbreiding van 'n deel;”;
- (b) deur paragraaf (c) van subartikel (6) deur die volgende paragraaf te vervang:
- 5 “(c) die **[sertifikaat van geregistreerde deeltitel]** deeltitelbewys ten opsigte van die deel wat uitgebrei staan te word;”;
- (c) deur subartikel (7) deur die volgende subartikel te vervang:
- 10 “(7) Wanneer aan die vereistes van hierdie artikel of enige ander 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 wat teen die titelbewys geregistreer is, aanbring, en moet hy 'n kopie van die deelplan van uitbreiding aan die betrokke
- 15 plaaslike bestuur voorsien en die Landmeter-generaal [en die plaaslike bestuur] in kennis stel van die registrasie van die deelplan van uitbreiding, **[waarop]** en daarop wysig die Landmeter-generaal die oorspronklike deelplan en die registrasiekantoor se kopie van die deelplan **[wysig]** om sodanige uitbreiding van 'n deel aan te toon.”.

20 Wysiging van artikel 25 van Wet 95 van 1986

15. Artikel 25 van die Hoofwet word hierby gewysig—

- (a) deur subartikel (1) deur die volgende subartikel te vervang:
- 25 “(1) 'n Ontwikkelaar kan, behoudens die bepalings van artikel **[5(7)]** 4(2), 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]**
- 30 (c) 'n vertikale uitbreiding van 'n bestaande gebou, 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 eenaars van een of meer **[sodanige]** dele te verleen.”;
- 35 (b) deur paragrafe (a) en (b) van subartikel (2) deur onderskeidelik die volgende paragrafe te vervang:
- “(a) 'n **[bouplan, goedgekeur deur die plaaslike bestuur]** plan volgens skaal van die gebou of geboue wat opgerig staan te word en **[wat]**
- 40 waarop—
- (i) die gedeelte van die gemeenskaplike eiendom waarop die voorbehoud van toepassing is **[aantoon]**;
- (ii) die plasing, hoogte en dekking van alle geboue;
- 45 (iii) die ingange en uitgange van die grond;
- (iv) die boubeperkingsgebiede, as daar is;
- (v) die parkeerareas; en
- (vi) die tipiese aansigte van alle geboue, aangetoon word;
- 50 (b) 'n plan volgens skaal 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) deur paragraaf (f) van subartikel (2) deur die volgende paragraaf te vervang:
- 55 “(f) **['n voorgeskrewe vorm waarop 'n]** die sertifikaat van saaklike reg **[aan die ontwikkelaar]** wat ingevolge artikel 12(1)(e) uitgereik **[sal]** word; en”;
- (d) deur subartikel (6) deur die volgende subartikel te vervang:
- 60 “(6) Indien geen voorbehoud ingevolge subartikel (1) deur 'n ontwikkelaar gemaak is nie, of indien so 'n voorbehoud gemaak was en om die een of ander rede verval het, berus die reg om 'n skema uit te brei by die regspersoon, wat daarop geregtig is om, behoudens die bepalings

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 only exercise or alienate or transfer such right with the written consent of all the members of the body corporate as well as with the written consent of the mortgagee of each unit in the scheme: Provided further that a member or mortgagee shall not withhold such approval without good cause in law.”;

- (e) by the substitution for paragraph (a) of subsection (10) of the following paragraph:

“(a) **[a copy]** two copies of the sectional plan of extension;”;

- (f) by the deletion of paragraph (e) of subsection (10); and

- (g) by the substitution for paragraph (c) of subsection (11) of the following paragraph:

“(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 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]** furnish the local authority concerned with a copy of such plan of extension and notify 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 reflect such extension; and”.

Amendment of section 26 of Act 95 of 1986

16. Section 26 of the principal Act is hereby amended by the substitution for subsection (5) of the following subsection:

“(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 been incorporated in the sectional plan, shall make such further endorsements and entries in his records as may be necessary to give effect thereto, and shall **[notify]** furnish a copy of the sectional plan of extension to the local authority concerned and notify 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.”.

Amendment of section 27 of Act 95 of 1986

17. Section 27 of the principal Act is hereby amended—

- (a) by the addition of the following proviso to paragraph (b) of subsection (1):

“: Provided that when the developer has transferred the last section in a scheme, he shall cede to the body corporate the right to any exclusive use area still registered in his name free of charge and without any compensation.”; and

- (b) by the substitution for subsections (4) and (5) of the following subsections, respectively:

“(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]** scheme by the registration by the registrar of a notarial deed of cession entered into 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]**.”.

- van hierdie artikel en na voldoening, *mutatis mutandis*, aan die vereistes gestel in paragrawe (a), (b), (c), (d) en (g) van subartikel (2), 'n sertifikaat van saaklike reg in die voorgeskrewe vorm ten opsigte daarvan te verkry: Met dien verstande dat die regspersoon sodanige reg slegs uitoefen of vervreem of oordra met die skriftelike toestemming van al die lede van die regspersoon asook met die skriftelike toestemming van die verbandhouer van elke eenheid in die skema: Met dien verstande voorts dat 'n lid of 'n verbandhouer sodanige toestemming nie sonder 'n regtens gegronde rede weerhou nie.”;
- (e) deur paragraaf (a) van subartikel (10) deur die volgende paragraaf te vervang:
- “(a) **['n kopie]** twee kopieë van die deelplan van uitbreiding;”;
- (f) deur paragraaf (e) van subartikel (10) te skrap; en
- (g) deur paragraaf (c) van subartikel (11) deur die volgende paragraaf te vervang:
- “(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 betrokke plaaslike bestuur voorsien van 'n kopie van sodanige plan van uitbreiding 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; en”.

Wysiging van artikel 26 van Wet 95 van 1986

16. Artikel 26 van die Hoofwet word hierby gewysig deur subartikel (5) deur die volgende subartikel te vervang:
- “(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 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 betrokke plaaslike **[owerheid]** bestuur voorsien van 'n kopie van die deelplan van uitbreiding 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.”.

40 Wysiging van artikel 27 van Wet 95 van 1986

17. Artikel 27 van die Hoofwet word hierby gewysig—
- (a) deur die volgende voorbehoudbepaling by paragraaf (b) van subartikel (1) te voeg:
- “: Met dien verstande dat wanneer die ontwikkelaar die laaste deel in 'n skema oorgedra het, hy die reg tot enige uitsluitlike gebruiksgebied wat steeds in sy naam geregistreer is kosteloos en sonder enige vergoeding aan die regspersoon moet sedgeer.”; en
- (b) deur subartikels (4) en (5) deur onderskeidelik die volgende subartikels te vervang:
- “(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]** skema oordra deur die registrasie deur die registrateur van 'n 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) 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 scheme]**.”.

Amendment of section 34 of Act 95 of 1986

18. Section 34 of the principal Act is hereby amended by the substitution for subsections (3) and (4) of the following subsections, respectively:

“(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]** means of a deed of transfer.

(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]** the transfer of a transaction referred to in subsection (3) unless there is produced to **[him]** the registrar a clearance certificate **[by]** of the local authority that all rates and **[levies]** moneys due to that local authority in respect of the land concerned have been paid up to and including the day of transfer.”.

Amendment of section 35 of Act 95 of 1986

19. Section 35 of the principal Act is hereby amended by the substitution for paragraphs (a) and (b) of subsection (2) of the following paragraphs, respectively:

- “(a) management rules, prescribed by regulation, **[for]** which **[other]** rules may be substituted, added to, amended or repealed 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 substituted, added to, amended or repealed from time to time by unanimous resolution of the body corporate as prescribed by regulation;
- (b) conduct rules, prescribed by regulation, **[for]** which **[other]** rules may be substituted, added to, amended or repealed by the developer when submitting an application for the opening of a sectional title register, and which rules may be substituted, added to, amended or repealed from time to time by special resolution of the body corporate: Provided that any conduct rule substituted, added to or amended by the developer, or any substitution, 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).”.

Amendment of section 49 of Act 95 of 1986

20. Section 49 of the principal Act is hereby amended—

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

“(d) the sectional title deeds of **[the co-owners of the land]** units which are thus deemed to be destroyed as well as the title deeds regarding any right to an exclusive use area and any right to the extension of a scheme referred to in section 25, together with any mortgage bond over the said rights, shall be surrendered to the registrar for cancellation.”;

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

- (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] skema**.”

Wysiging van artikel 34 van Wet 95 van 1986

- 10 **18.** Artikel 34 van die Hoofwet word hierby gewysig deur subartikels (3) en (4) deur onderskeidelik die volgende subartikels te vervang:

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

20 (4) **[Die bepalings 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 die oordrag van 'n in subartikel (3) bedoelde transaksie nie tensy 'n klaringsbewys **[deur]** van die plaaslike bestuur aan die registrateur voorgelê word dat alle belastinge en **[heffings]** gelde verskuldig aan daardie plaaslike bestuur ten opsigte van die betrokke grond tot en met die dag van oordrag betaal is **[aan hom voorgelê word]**.”

Wysiging van artikel 35 van Wet 95 van 1986

- 19.** Artikel 35 van die Hoofwet word hierby gewysig deur paragrawe (a) en (b) van subartikel (2) deur onderskeidelik die volgende paragrawe te vervang:

30 “(a) bestuursreëls, voorgeskryf by regulasie, **[wat]** welke reëls deur die ontwikkelaar wanneer hy aansoek doen om die opening van 'n deeltitelregister, in die mate voorgeskryf, **[deur ander reëls]** vervang, aangevul, gewysig of herroep kan word, en **[wat]** welke reëls van tyd tot tyd by eenparige besluit deur die regspersoon vervang, aangevul, gewysig of herroep kan word soos by regulasie voorgeskryf;

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

Wysiging van artikel 49 van Wet 95 van 1986

- 20.** Artikel 49 van die Hoofwet word hierby gewysig—
(a) deur paragraaf (d) van subartikel (3) deur die volgende paragraaf te vervang:

50 “(d) moet die deeltitelbewyse van **[die mede-eienaars van die grond]** eenhede wat aldus geag word vernietig te wees asook die titelbewyse betreffende enige reg tot 'n uitsluitlike gebruiksgebied en enige reg tot uitbreiding van 'n skema bedoel in artikel 25, tesame met enige verband oor bedoelde regte, by die registrateur ingelewer word vir rojering.”; en

55 (b) deur subartikel (4) deur die volgende subartikel te vervang:

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

- (a) cancel the title deeds referred to in subsection (3)(d);
- (b) issue to each of the owners of a unit which is thus deemed to be destroyed a certificate of registered title in the form prescribed under the Deeds Registries Act for his undivided share in the land, subject or entitled to such servitudes, mortgage bonds, other real rights and conditions which are applicable to or in respect of such land;
- (c) make suitable endorsements on any sectional mortgage bond, lease or other real right to reflect the conversion referred to in subsection (3)(b);
- (d) re-register any sectional mortgage bond, lease or other real right referred to in subsection (3)(b) as a mortgage bond, lease or real right in terms of the Deeds Registries Act;
- (e) make an endorsement on the schedule referred to in section 11(3)(b) to reflect the reversion of the land; and
- (f) notify the Surveyor-General and the local authority of the said reversion of the land.”.

Substitution of section 50 of Act 95 of 1986

21. The following section is hereby substituted for section 50 of the principal Act:

“Unencumbered sections destroyed by State or local authority

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 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 deed.

(2) An application in terms of subsection (1) shall be accompanied by the owner's copy of the relevant **[certificate of registered]** sectional title deed.

(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 deed and shall make the necessary consequential entries in his records and notify the Surveyor-General and the local authority concerned accordingly, and thereupon the undivided share in the common property that was held under that **[certificate of registered]** sectional title deed 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 deed referred to in the notification.”.

Amendment of section 54 of Act 95 of 1986

22. Section 54 of the principal Act is hereby amended by the substitution for subsection (9) of the following subsection:

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

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

- (a) die titelbewyse bedoel in subartikel (3)(d) rojeer;
- (b) aan elkeen van die eienaars van 'n eenheid wat aldus geag word vernietig te wees 'n sertifikaat van geregistreerde titel in die vorm wat kragtens die Registrasie van Aktes Wet voorgeskryf word, vir sy onverdeelde aandeel in die grond uitreik, onderworpe aan of geregtig op die serwitute, verbande, ander saaklike regte en voorwaardes wat van toepassing is op of ten opsigte van daardie grond;
- (c) die nodige aantekeninge aanbring op enige deelverband, huurkontrak of ander saaklike reg om die omskepping bedoel in subartikel (3)(b) aan te dui;
- (d) die deelverband, huurkontrak of ander saaklike reg bedoel in subartikel (3)(b) herregistreer as 'n verband, huurkontrak of saaklike reg kragtens die Registrasie van Aktes Wet;
- (e) 'n aantekening op die bylae bedoel in artikel 11(3)(b) maak om die terugval van die grond aan te dui; en
- (f) die Landmeter-generaal en die plaaslike bestuur in kennis stel van bedoelde terugval van die grond.”

Vervanging van artikel 50 van Wet 95 van 1986

21. Artikel 50 van die Hoofwet word hierby deur die volgende artikel vervang:

“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 algemene publiek, kan die Staat of plaaslike bestuur, na gelang van die geval, nadat hy die regpersoon 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]** deeltitelbewys.

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

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

(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]** deeltitelbewys in die kennisgewing bedoel.”

Wysiging van artikel 54 van Wet 95 van 1986

22. Artikel 54 van die Hoofwet word hierby gewysig deur subartikel (9) deur die volgende subartikel te vervang:

“(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 besoldiging en reis- en verblyftoelae betaal wat die Minister, met die instemming van die Minister van Finansies, bepaal.”

Amendment of section 55 of Act 95 of 1986

23. Section 55 of the principal Act is hereby amended by the substitution for paragraph (d) of the following paragraph:

“(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] the 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;”.

Substitution of section 58 of Act 95 of 1986

24. The following section is hereby substituted for section 58 of the principal Act:

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

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]** arrange that the original sectional plan be filed in his office and that a certified copy thereof be furnished for filing in the office of the registrar.”.

Amendment of section 60 of Act 95 of 1986

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

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

“(3) Where an owner has, prior to the commencement of this Act, acquired in terms of an agreement or been granted in terms of rules made under the Sectional Titles Act, 1971, **[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.”;

(b) by the insertion after subsection (6) of the following subsection:

“(6A) Notwithstanding the provisions of subsection (6) the rules referred to in that subsection that were not lodged with the registrar within the period referred to in that subsection may be lodged with the registrar within a period of 12 months after the commencement of the Sectional Titles Amendment Act, 1991.”; and

(c) by the substitution in subsection (8) for the words preceding the proviso of the following words:

“Subject to the provisions of subsection (4) of this section, any rules other than rules referred to in subsection (7) of this section,

Wysiging van artikel 55 van Wet 95 van 1986

23. Artikel 55 van die Hoofwet word hierby gewysig deur paragraaf (d) deur die volgende paragraaf te vervang:

- 5 “(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 akkuraatheid wat verkry moet word en die
- 10 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]**; die stappe wat deur die Landmeter-generaal gedoen moet word vir die toets van die korrektheid of die akkuraatheid van metings waarvan die resultate op ’n konsepdeelplan, deelplan of ’n ander plan wat daarop
- 15 betrekking het of wat in verband met ’n plan of ’n deelplan wat in sy kantoor geliasseer is, aangeteken **[moet word]** is; en die stappe wat deur die Landmeter-generaal in die geval van ’n meting wat onakkuraat of foutief is, gedoen moet word om die foutiewe deelplan en toepaslike titelaktes te laat wysig;”.

20 Vervanging van artikel 58 van Wet 95 van 1986

24. Artikel 58 van die Hoofwet word hierby deur die volgende artikel vervang:

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

- 25 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
- 30 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]** reël dat die oorspronklike deelplan in sy kantoor geliasseer word en dat ’n gesertifiseerde kopie daarvan voorsien word vir liassering in die kantoor van die registrateur.”.

Wysiging van artikel 60 van Wet 95 van 1986

35 25. Artikel 60 van die Hoofwet word hierby gewysig—

- (a) deur subartikel (3) deur die volgende subartikel te vervang:
- 40 “(3) Waar ’n eienaar, voor die inwerkingtreding van hierdie Wet, ingevolge ’n ooreenkoms of ingevolge reëls uitgevaardig kragtens die Wet op Deeltitels, 1971, die reg tot uitsluitlike gebruik van ’n gedeelte of gedeeltes van gemeenskaplike eiendom verkry het of dit aan hom verleen is, moet die betrokke regspersoon, indien daartoe versoek deur die eienaar na die inwerkingtredingsdatum, en indien enige verbandhouer van die eienaar se deel skriftelik daartoe toestem, sodanige reg aan die eienaar oordra deur die registrasie van ’n notariële akte
- 45 aangegaan tussen die partye, waarin die regspersoon die eienaars van al die dele as transportgewer verteenwoordig.”;
- (b) deur na subartikel (6) die volgende subartikel in te voeg:
- 50 “(6A) Ondanks die bepalings van subartikel (6) kan die reëls bedoel in daardie subartikel wat nie binne die tydperk bedoel in daardie subartikel by die registrateur ingedien is nie, binne ’n tydperk van 12 maande na die inwerkingtreding van die Wysigingswet op Deeltitels, 1991, by die registrateur ingedien word.”; en
- (c) deur in subartikel (8) die woorde wat die voorbehoudbepaling voorafgaan deur die volgende woorde te vervang:
- 55 “Behoudens die bepalings van subartikel (4) van hierdie artikel, bly ander reëls as reëls bedoel in subartikel (7) van hierdie artikel, wat

applying in respect of a scheme immediately prior to the commencement date, shall, subject to such substitution, 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), in which case the management rule concerned shall apply:". 5

Short title

26. (1) This Act shall be called the Sectional Titles Amendment Act, 1991, and shall come into operation on a date fixed by the State President by proclamation in the *Gazette*. 10

(2) Section 25(a) and (c) of this Act shall be deemed to have come into operation on 1 June 1988.

5

van toepassing is ten opsigte van 'n skema onmiddellik voor die inwerkingtreedingsdatum, behoudens vervanging, 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), in welke geval die betrokke bestuursreël geld:”.

Kort titel

10 26. (1) Hierdie Wet heet die Wysigingswet op Deeltitels, 1991, en tree in werking op 'n datum deur die Staatspresident by proklamasie in die *Staatskoerant* bepaal.

(2) Artikel 25(a) en (c) van hierdie Wet word geag op 1 Junie 1988 in werking te getree het.

