



GOVERNMENT GAZETTE

OF THE REPUBLIC OF SOUTH AFRICA

REPUBLIEK VAN SUID-AFRIKA

STAATSKOERANT

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, 29 MAY 1991

No. 13272

KAAPSTAD, 29 MEI 1991

STATE PRESIDENT'S OFFICE

KANTOOR VAN DIE STAATSPRESIDENT

No. 1158.

29 May 1991

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

No. 77 of 1991: Black Communities Development Amendment Act, 1991.

No. 1158.

29 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. 77 van 1991: Wysigingswet op die Ontwikkeling van Swart Gemeenskappe, 1991.

Wet No. 77, 1991

WYSIGINGSWET OP DIE ONTWIKKELING VAN SWART
GEMEENSAPPE, 1991

ALGEMENE VERDUIDELIKENDE NOTA:

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

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

WET

Tot wysiging van die Wet op die Ontwikkeling van Swart Gemeenskappe, 1984, ten einde sekere uitdrukkings nader te omskryf; die verlening en oordrag van huurpag en die omskepping van huurpag in eiendomsreg verder te reël; die bevoegdheid om regulasies uit te vaardig, uit te brei; en sekere teksveranderinge aan te bring; en om vir bykomstige aangeleenthede voorsiening te maak.

(Engelse teks deur die Staatspresident geteken.)
(Goedgekeur op 14 Mei 1991.)

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

Wysiging van artikel 1 van Wet 4 van 1984, soos gewysig deur artikel 1 van Wet 52 van 1985, artikel 1 van Wet 74 van 1986, artikel 26 van Wet 32 van 1987 en artikel 1 van Wet 42 van 1988

5

1. Artikel 1 van die Wet op die Ontwikkeling van Swart Gemeenskappe, 1984 (hieronder die Hoofwet genoem), word hierby gewysig—

- (a) deur in subartikel (1) paragraaf (e) van die omskrywing van “bevoegde persoon” deur die volgende paragraaf te vervang:

“(e) ’n werkgewer, slegs vir die doeleindes van verkryging van grond of persele in ’n **[dorp]** ontwikkelingsgebied vir beskikbaarstelling aan of bewoning deur Swartes in sy diens;”;
- (b) deur in subartikel (1) die omskrywing van “dorpsbeplanningskema” deur die volgende omskrywing te vervang:

“‘dorpsbeplanningskema’ ’n stel reëls met betrekking tot **[’n dorp]** die gebied van ’n plaaslike owerheid en wat voorsiening maak vir—

 - (a) die onderverdeling, aanleg of ontwikkeling van daardie **[dorp]** gebied;
 - (b) die regulering van en verbied van bou op persele in daardie **[dorp]** gebied;
 - (c) die verandering van enige bestaande onderverdeling of aanleg van die **[dorp]** gebied of ’n deel daarvan;
 - (d) die reservering van grond in die **[dorp]** gebied vir plaaslike owerheids- of ander doeleindes;
 - (e) die sonering van grond in die **[dorp]** gebied in gebiede om uitsluitlik of hoofsaaklik gebruik te word vir doeleindes van bewoning, besighede en nywerhede;
 - (f) die sloping van geboue of strukture in die **[dorp]** gebied opgerig in stryd met ’n dorpsbeplanningskema; en
 - (g) enige ander aangeleentheid met betrekking tot die aanleg van **[enige dorp]** die gebied met die oog op die gekoördineerde en harmonieuse ontwikkeling daarvan op so ’n wyse dat die gesondheid, veiligheid, orde, aantreklikheid, gerief en algemene welsyn op die doeltreffendste

BLACK COMMUNITIES DEVELOPMENT AMENDMENT ACT, 1991

Act No. 77, 1991

GENERAL EXPLANATORY NOTE:

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

 Words underlined with solid line indicate insertions in existing enactments.

ACT

To amend the Black Communities Development Act, 1984, so as to further define certain expressions; to further regulate the granting and transfer of leasehold and the conversion of leasehold into ownership; to extend the power to make regulations; and to effect certain textual alterations; and to provide for incidental matters.

(English text signed by the State President.)
(Assented to 14 May 1991.)

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

Amendment of section 1 of Act 4 of 1984, as amended by section 1 of Act 52 of 1985, section 1 of Act 74 of 1986, section 26 of Act 32 of 1987 and section 1 of Act 42 of 1988

- 5 1. Section 1 of the Black Communities Development Act, 1984 (hereinafter referred to as the principal Act), is hereby amended—
- (a) by the substitution in subsection (1) for paragraph (e) of the definition of “competent person” of the following paragraph:
- 10 “(e) an employer, for the purposes only of acquiring land or premises in a **[township]** development area for disposal to or occupation by Blacks in his employ;” and
- (b) by the substitution in subsection (1) for the definition of “township planning scheme” of the following definition:
- 15 “‘township planning scheme’ means a set of rules relating to **[a township]** the area of a local authority and providing for—
- (a) the subdivision, lay-out or development of that **[township]** area;
- (b) the regulation and prohibition of building upon premises in that **[township]** area;
- (c) the alteration of any existing subdivision or lay-out of that **[township]** area or any part thereof;
- 20 (d) the reservation of land in the **[township]** area for local authority or other public purposes;
- (e) the zoning of land in the **[township]** area into areas to be used exclusively or mainly for residential, business or industrial purposes;
- 25 (f) the demolition of buildings or structures erected in the **[township]** area in conflict with a township planning scheme; and
- (g) any other matter in connection with the lay-out of the **[township]** area with a view to the co-ordinated and harmonious development thereof in such a way as will most effectively tend to promote health, safety,

Wet No. 77, 1991

WYSIGINGSWET OP DIE ONTWIKKELING VAN SWART
GEMEENSKAPPE, 1991

wyse bevorder word, met behoorlike inagneming van doeltreffendheid en besuiniging in die proses van ontwikkeling;”.

Wysiging van artikel 52 van Wet 4 van 1984, soos gewysig deur artikel 16 van Wet 52 van 1985, artikel 21 van Wet 74 van 1986, artikel 27 van Wet 32 van 1987 en artikel 6 van Wet 42 van 1988

5

2. Artikel 52 van die Hoofwet word hierby gewysig—

(a) deur die volgende subartikel na subartikel (2) in te voeg:

“(3) ’n Plaaslike owerheid of dorpsontwikkelaar kan ooreenkomstig die bepalings van subartikel (1), sover toepaslik, ’n reg van huurpag verleen aan die Staat, met inbegrip van die Suid-Afrikaanse Vervoerdienste, die Departement van Pos- en Telekommunikasiewese en ’n provinsiale administrasie, en daarop is die bepalings van hierdie Wet, behalwe vir sover hulle duidelik ongepas is of die Minister andersins bepaal, van toepassing op die Staat soos hierbo vermeld, asof dit ’n bevoegde persoon is.”;

10

(b) deur subartikel (6) deur die volgende subartikel te vervang:

15

“(6) Indien die perseel ten opsigte waarvan huurpag toegestaan is, nie deur ’n landmeter opgemeet is nie, of die betrokke diagram of algemene plan nie by die Landmeter-generaal ingedien is nie, mag oor daardie huurpag nie beskik word nie behalwe by wyse van ’n verkoping in eksekusie of ’n verkoping ten opsigte van ’n insolvente **[of bestorwe]** boedel of oordrag uit ’n bestorwe boedel, hetsy uit hoofde van ’n verkoping of andersins.”;

20

(c) deur paragraaf (a) van subartikel (8) deur die volgende paragraaf te vervang:

“(a) kan die houer van daardie huurpag **[wat ten opsigte van die in paragraaf (i) bedoelde perseel toegestaan is]** sonder benadeling van enige ander eis om skadevergoeding wat hy teen die raad, plaaslike owerheid of dorpsontwikkelaar mag hê, bedoelde reg laat rojeer en enige betalings wat deur hom voor sodanige rojering gemaak is, voortspruitend uit bedoelde reg, van die raad, plaaslike owerheid of dorpsontwikkelaar terugvorder;”;

25

30

(d) deur in die Engelse teks subartikel (9) deur die volgende subartikel te vervang:

“(9) When leasehold is granted in terms of this section in respect of premises which have not been surveyed by a land surveyor, the registrar of deeds shall **[certify]** endorse the deed of leasehold in the prescribed manner.”.

35

Wysiging van artikel 53 van Wet 4 van 1984, soos gewysig deur artikel 17 van Wet 52 van 1985, artikel 22 van Wet 74 van 1986 en artikel 7 van Wet 42 van 1988

3. (1) Artikel 53 van die Hoofwet word hierby gewysig—

40

(a) deur paragraaf (c) van subartikel (5) deur die volgende paragraaf te vervang:

“(c) die huurpag by wyse van ’n verband, serwituut of ander saaklike reg te beswaar; en”; en

(b) deur in paragraaf (d) van subartikel (5) die woorde wat die voorbehoudsbepaling voorafgaan deur die volgende woorde te vervang:

45

“(d) die huurpag in sy geheel **[aan ’n ander bevoegde persoon]** of ten opsigte van ’n opgemete gedeelte van die perseel te vervreem, waarby die reg om die perseel of gedeelte daarvan te onderverhuur of die huurpag te bemaak inbegrepe is.”.

50

(2) Subartikel (1) word geag op 1 November 1985 in werking te getree het.

Vervanging van artikel 54 van Wet 4 van 1984

4. (1) Artikel 54 van die Hoofwet word hierby deur die volgende artikel vervang:

BLACK COMMUNITIES DEVELOPMENT AMENDMENT ACT, 1991

Act No. 77, 1991

order, amenity, convenience and general welfare, due regard being had to efficiency and economy in the process of development;”.

Amendment of section 52 of Act 4 of 1984, as amended by section 16 of Act 52 of 1985, section 21 of Act 74 of 1986, section 27 of Act 32 of 1987 and section 6 of Act 42 of 1988

5 **2. Section 52 of the principal Act is hereby amended—**

(a) by the insertion after subsection (2) of the following subsection:

“**(3)** A local authority or township developer may in accordance with the provisions of subsection (1), in so far as they can be applied, grant to the State, including the South African Transport Services, the Department of Posts and Telecommunications and any provincial administration, a right of leasehold, and thereupon the provisions of this Act shall, except in so far as they are clearly inappropriate or the Minister otherwise determines, apply to the State as mentioned above, as if it were a competent person.”;

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

“**(6)** If the premises in respect of which leasehold has been granted have not been surveyed by a land surveyor, or the relevant diagram or general plan has not been lodged with the Surveyor-General, such leasehold shall not be disposed of except by way of a sale in execution or a sale in respect of an insolvent **[or a deceased]** estate or transfer from a deceased estate, whether by virtue of a sale or otherwise.”;

(c) by the substitution in the Afrikaans text for paragraph (a) of subsection (8) of the following paragraph:

“(a) kan die houer van daardie huurpag **[wat ten opsigte van die in paragraaf (i) bedoelde perseel toegestaan is]** sonder benadeling van enige ander eis om skadevergoeding wat hy teen die raad, plaaslike owerheid of dorpsontwikkelaar mag hê, bedoelde reg laat rojeer en enige betalings wat deur hom voor sodanige rojering gemaak is voortspruitende uit bedoelde reg, van die raad, plaaslike owerheid of dorpsontwikkelaar terugvorder.”; and

(d) by the substitution for subsection (9) of the following subsection:

“(9) When leasehold is granted in terms of this section in respect of premises which have not been surveyed by a land surveyor, the registrar of deeds shall **[certify]** endorse the deed of leasehold in the prescribed manner.”.

35 **Amendment of section 53 of Act 4 of 1984, as amended by section 17 of Act 52 of 1985, section 22 of Act 74 of 1986 and section 7 of Act 42 of 1988**

3. (1) Section 53 of the principal Act is hereby amended—

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

“(c) the right to encumber, by means of a mortgage, servitude or other real right, the leasehold; and”; and

(b) by the substitution in paragraph (d) of subsection (5) for the words preceding the proviso of the following words:

“(d) the right to dispose of the leasehold in toto or with regard to a surveyed portion of the site, [to any other competent person] which shall include the right to sublet the site or portion thereof or bequeath the leasehold.”.

(2) Subsection (1) shall be deemed to have come into operation on 1 November 1985.

50 **Substitution of section 54 of Act 4 of 1984**

4. (1) The following section is hereby substituted for section 54 of the principal Act:

Wet No. 77, 1991

WYSIGINGSWET OP DIE ONTWIKKELING VAN SWART
GEMEENSAPPE, 1991**“Toekenning of oordrag van huurpag**

54. (1) 'n Geregistreeerde huurpag ten opsigte van 'n huurpagperseel kan [slegs] by wyse van 'n akte soos voorgeskryf of deur endossement [op die voorgeskrewe wyse, en onderworpe aan enige bestaande voorwaardes, aan 'n ander bevoegde persoon of aan 'n verbandhouer of 'n raad] soos bepaal in die Registrasie van Aktes Wet, 1937 (Wet No. 47 van 1937), of enige ander wet oorgedra word. 5

(2) Geen toekenning of oordrag van 'n huurpag geskied alvorens bewys aan die registrateur verstrek word—

(a) dat daar op die datum van so 'n toekenning of oordrag geen vordering, geld of ander bedrag ten opsigte van die betrokke perseel deur die houer van bedoelde reg aan die betrokke raad of plaaslike owerheid verskuldig is nie; of 10

(b) dat genoemde raad of plaaslike owerheid skriftelike toestemming tot genoemde toekenning of oordrag verleen het.” 15

(2) Subartikel (1) word geag op 1 November 1985 in werking te getree het.

Wysiging van artikel 56 van Wet 4 van 1984, soos gewysig deur artikel 19 van Wet 52 van 1985 en artikel 23 van Wet 74 van 1986

5. Artikel 56 van die Hoofwet word hierby gewysig— 20

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

“(2) Ondanks die bepalings van artikel 6 van die Registrasie van Aktes Wet, 1937, kan 'n registrateur 'n huurpag rojeer indien die raad, plaaslike owerheid of dorpsontwikkelaar en die houer van die huurpag [en], die betrokke verbandhouer en die besitter van enige saaklike reg oor die huurpag (as daar is) daartoe ooreenkom.”; 25

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

“(3) Ondanks die bepalings van artikel 43 (5) van die Registrasie van Aktes Wet, 1937, kan die Staat of 'n raad, plaaslike owerheid of dorpsontwikkelaar huurpag [soos beoog in artikel 52 (5)] verleen sonder om eers 'n sertifikaat van geregistreeerde titel ten opsigte van die betrokke huurpagperseel of perseel te bekom.” 30

(c) deur subartikel (4) deur die volgende subartikel te vervang:

“(4) Tensy in hierdie Wet of die regulasies anders bepaal, of uit die samehang anders blyk, is die bepalings van die Registrasie van Aktes Wet, 1937, *mutatis mutandis* van toepassing [op die registrasie van 'n huurpag wat kragtens hierdie Wet verleen is] met betrekking tot alle dokumente wat in 'n registrasiekantoor geregistreeer of geliasseer is of bestem is om aldus geregistreeer of geliasseer te word, en word enige verwysing na 'n reg ten opsigte van grond in genoemde Wet uitgelê as 'n verwysing na 'n reg van huurpag.”. 35 40

Wysiging van artikel 57A van Wet 4 van 1984, soos ingevoeg deur artikel 24 van Wet 74 van 1986 en gewysig deur artikel 26 van Wet 86 van 1987

6. Artikel 57A van die Hoofwet word hierby gewysig deur die volgende subartikel by te voeg: 45

“(2) Na 'n omskepping in eiendomsreg in subartikel (1) bedoel, bly die grond ten opsigte waarvan sodanige omskepping geskied, onderworpe aan dieselfde beperkings, voorwaardes of laste waaraan dit onmiddellik voor die omskepping onderworpe was.”. 45

Wysiging van artikel 66 van Wet 4 van 1984, soos gewysig deur artikel 28 van Wet 74 van 1986, artikel 29 van Wet 32 van 1987 en artikel 9 van Wet 42 van 1988 50

7. Artikel 66 van die Hoofwet word hierby gewysig—

(a) deur in subartikel (1) subparagraaf (ii) van paragraaf (n) deur die volgende subparagraaf te vervang:

“(ii) die verrigting van 'n werksaamheid ingevolge hierdie Wet en die prosedure wat in verband daarmee gevolg moet word [met inbegrip van die persoon wat 'n reg van huurpag kan toeken of kan laat registreer];”; 55

BLACK COMMUNITIES DEVELOPMENT AMENDMENT ACT, 1991

Act No. 77, 1991

“Grant or transfer of leasehold

54. (1) A registered leasehold in respect of a leasehold site may be transferred **[to another competent person, or to a mortgagee or a board, only]** by means of a deed as prescribed or by an endorsement **[in the manner prescribed, and subject to any existing conditions]** as provided in the Deeds Registries Act, 1937 (Act No. 47 of 1937), or any other law.

(2) No grant or transfer of any leasehold shall be effected until proof is furnished to the registrar—

- (a) that no charge, fee or other due is at the date of such grant or transfer owing in respect of the site in question by the holder of such leasehold to the board or local authority concerned; or
- (b) that the said board or local authority has granted written consent to the said grant or transfer.”

(2) Subsection (1) shall be deemed to have come into operation on 1 November 1985.

Amendment of section 56 of Act 4 of 1984, as amended by section 19 of Act 52 of 1985 and section 23 of Act 74 of 1986

5. Section 56 of the principal Act is hereby amended—

- (a) by the substitution for subsection (2) of the following subsection:
“(2) Notwithstanding the provisions of section 6 of the Deeds Registries Act, 1937, a registrar may cancel a leasehold if the board, local authority or township developer and the holder of the leasehold **[and]**, the mortgagee concerned and the holder of any real right over the leasehold (if any) agree thereto.”;
- (b) by the substitution for subsection (3) of the following subsection:
“(3) Notwithstanding the provisions of section 43 (5) of the Deeds Registries Act, 1937, the State or a board, local authority or township developer may grant a leasehold **[as contemplated in section 52 (5)]** without first obtaining a certificate of registered title in respect of the leasehold site or premises concerned.”; and
- (c) by the substitution for subsection (4) of the following subsection:
“(4) Unless it is otherwise provided in this Act or the regulations, or the context otherwise indicates, the provisions of the Deeds Registries Act, 1937, shall *mutatis mutandis* apply **[to the registration of a leasehold granted in terms of this Act]** in relation to all documents registered or filed or intended for registration or filing in a registration office, and any reference to any right in respect of land in the said Act shall be construed as a reference to a right of leasehold.”.

Amendment of section 57A of Act 4 of 1984, as inserted by section 24 of Act 74 of 1986 and amended by section 26 of Act 86 of 1987

6. Section 57A of the principal Act is hereby amended by the addition of the following subsection:

- “(2) After a conversion into ownership referred to in subsection (1), the land in respect of which such conversion is effected shall remain subject to the same restrictions, conditions or encumbrances to which it was subject immediately prior to the conversion.”.

Amendment of section 66 of Act 4 of 1984, as amended by section 28 of Act 74 of 1986, section 29 of Act 32 of 1987 and section 9 of Act 42 of 1988

7. Section 66 of the principal Act is hereby amended—

- (a) by the substitution in subsection (1) for subparagraph (ii) of paragraph (n) of the following subparagraph:
“(ii) the performance of any function in terms of this Act and the procedure to be followed in connection therewith **[including the person who may grant a right of leasehold or may have such right registered]**.”;

Wet No. 77, 1991

WYSIGINGSWET OP DIE ONTWIKKELING VAN SWART
GEMEENSAPPE, 1991

- (b) deur in subartikel (1) subparagraaf (v) van paragraaf (n) deur die volgende subparagraaf te vervang:

“(v) **[die wyse waarop met 'n verbandakte gehandel moet word, die wyse waarop en die vorm waarin toestemming verleen moet word vir die rojering van 'n verband]** die prosedure wat in verband met die oproep van 'n verband gevolg moet word en die voorkeurorde van verbande en ander eise ten opsigte van die opbrengs van die betrokke perseel;”;

- (c) deur in subartikel (1) subparagraaf (vii) van paragraaf (n) te skrap; en

- (d) deur in subartikel (1) die volgende subparagraaf na subparagraaf (xiiA) van paragraaf (n) in te voeg:

“(xiiB) die voorbereiding, goedkeuring, bedryf en wysiging van dorpsbeplanningskemas;”.

Kort titel

8. Hierdie Wet heet die Wysigingswet op die Ontwikkeling van Swart Gemeenskappe, 1991.

BLACK COMMUNITIES DEVELOPMENT AMENDMENT ACT, 1991

Act No. 77, 1991

- (b) by the substitution in subsection (1) for subparagraph (v) of paragraph (n) of the following subparagraph:
- 5 “(v) **[the manner in which a mortgage bond shall be dealt with, the manner and form in which approval shall be granted for the cancellation of a mortgage]** the procedure to be followed in respect of the foreclosure of a mortgage and the order of preference of mortgages and other claims in respect of the proceeds of the site concerned;”;
- (c) by the deletion in subsection (1) of subparagraph (vii) of paragraph (n); and
- 10 (d) by the insertion in subsection (1) after subparagraph (xiiA) of paragraph (n) of the following subparagraph:
- “(xiiB) the preparation, approval, operation and amendment of township planning schemes;”.

Short title

8. This Act shall be called the Black Communities Development Amendment Act, 15 1991.

- (o) by the substitution in subsection (1) for subparagraph (v) of paragraph (w) of the following subparagraph:
(v) [the manner in which a mortgage bond shall be dealt with, the manner and form in which approval shall be granted for the cancellation of a mortgage] the procedure to be followed in respect of the foreclosure of a mortgage and the order of preference of mortgages and other claims in respect of the proceeds of the sale of the site concerned;
(c) by the deletion in subsection (1) of subparagraph (vi) of paragraph (w); and
(d) by the insertion in subsection (1) after subparagraph (vii) of paragraph (viii) of the following subparagraph:
(viii) the preparation, approval, operation and amendment of township planning schemes.

Short title

8. This Act shall be called the Black Communities Development Amendment Act, 1991.