G68G
S.559

UNIVERSITY OF CAPE TOWN
RONDEBOSCH
LIBRARY

STAATSKOERANT

VAN DIE REPUBLIEK VAN SUID-AFRIKA

REPUBLIC OF SOUTH AFRICA

GOVERNMENT GAZETTE

As 'n Nuusblad by die Poskantoor Geregistreer *Registered at the Post Office as a Newspaper*

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

VOL. 188] KAAPSTAD, 25 FEBRUARIE 1981 [No. 7433
CAPE TOWN, 25 FEBRUARY 1981

KANTOOR VAN DIE EERSTE MINISTER

No. 348. 25 Februarie 1981.

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

No. 12 van 1981: Wysigingswet op Deeltitels, 1981.

OFFICE OF THE PRIME MINISTER

No. 348. 25 February 1981.

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

No. 12 of 1981: Sectional Titles Amendment Act, 1981.

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 Sectional Titles Act, 1971, so as to further determine the circumstances in which applications for approval of development schemes shall not be considered by local authorities; and to prohibit the sale of units in certain buildings before the opening of a sectional title register; and to provide for the date of commencement of a certain provision to be fixed by the State President by proclamation; and for incidental matters.

(*English text signed by the State President.*)
(*Assented to 10 February 1981.*)

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

Amendment of section 4 of Act 66 of 1971, as amended by section 1 of Act 1 of 1977.

1. Section 4 of the Sectional Titles Act, 1971, is hereby amended by the substitution for subsection (6) of the following subsection:

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

(a) unless it is satisfied that such scheme is not in conflict with any proposed or approved town planning scheme;

(b) if any premises in the building comprised in the said scheme are subject to rent control in terms of the Rent Control Act, 1976 (Act No. 80 of 1976);

(c) if the developer has, in the period of two years immediately preceding the date on which the application is submitted to the local authority, committed an act which, if it were not for the provisions of subsection (2) of section 8A, would have constituted the sale of a unit or an interest in respect of the building and land comprised in the said scheme contrary to the provisions of subsection (1) *(a)* of that section.".

Insertion of section 8A in Act 66 of 1971.

2. The following section is hereby inserted in the Sectional Titles Act, 1971, after section 8:

"Prohibition of sale of units before opening of sectional title register.

8A. (1) No developer shall—

(a) sell any unit in respect of any building and land or any interest purporting to be a proposed unit in respect of a building and land for which no sectional plan has been prepared;

(b) offer or advertise for sale any unit or interest referred to in paragraph *(a)*,

unless a sectional title register has been opened in respect of that building and land.

WYSIGINGSWET OP DEELTITELS, 1981 **Wet No. 12, 1981**

ALGEMENE VERDUIDELIKENDE NOTA:

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

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

WET

Tot wysiging van die Wet op Deeltitels, 1971, ten einde die omstandighede waarin aansoeke om goedkeuring van ontwikkelingskemas nie deur plaaslike besture oorweeg mag word nie verder te bepaal; en die verkoop van eenhede in sekere geboue voor die opening van 'n deeltitelregister te verbied; en om voorsiening te maak vir die vasstelling van die datum van inwerkingtreding van 'n sekere bepaling by proklamasie deur die Staatspresident; en vir aangeleenthede wat daarmee in verband staan.

(*Engelse teks deur die Staatspresident geteken.*)
(*Goedgekeur op 10 Februarie 1981.*)

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

Wysiging van artikel 4 van Wet 66 van 1971, soos gewysig deur artikel 1 van Wet 1 van 1977.

1. Artikel 4 van die Wet op Deeltitels, 1971, word hierby gewysig deur subartikel (6) deur die volgende subartikel te vervang:

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

(a) tensy hy oortuig is dat bedoelde skema nie met 'n voorgestelde of goedgekeurde dorpsaanlegskema in stryd is nie;

(b) indien enige perseel in die gebou wat deur bedoelde skema behels word aan huurbeheer ingevolge die Wet op Huurbeheer, 1976 (Wet No. 80 van 1976), onderworpe is;

(c) indien die ontwikkelaar, in die tydperk van twee jaar onmiddellik voor die datum waarop die aansoek aan die plaaslike bestuur voorgelê word, 'n handeling verrig het wat, as dit nie vir die bepalings van subartikel (2) van artikel 8A was nie, die verkoop van 'n eenheid of belang ten opsigte van die gebou en grond deur bedoelde skema behels in stryd met die bepalings van subartikel (1) *(a)* van daardie artikel sou uitgemaak het.".

Invoeging van artikel 8A in Wet 66 van 1971.

2. Die volgende artikel word hierby in die Wet op Deeltitels, 1971, na artikel 8 ingevoeg:

„Verbod op verkoop van eenhede voor opening van deeltitelregister.

8A. (1) Geen ontwikkelaar mag—

(a) 'n eenheid ten opsigte van 'n gebou en grond of 'n belang wat 'n voorgestelde eenheid heet te wees ten opsigte van 'n gebou en grond waarvoor 'n deelplan nie opgestel is nie, verkoop nie;

(b) 'n eenheid of belang in paragraaf *(a)* bedoel vir verkoop aanbied of adverteer nie,

tensy 'n deeltitelregister ten opsigte van daardie gebou en grond geopen is.

(2) Any contract of purchase and sale concluded contrary to the provisions of subsection (1) *(a)* shall be void.

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

(a) the developer may in addition claim from the purchaser—

(i) reasonable compensation for the use that the purchaser may have had under such contract of the property in question or any part thereof; and

(ii) compensation for any damage caused to that property by the purchaser or any person for whose acts or omissions the purchaser is delictually liable;

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

(i) interest at 12 per cent per annum on any payment made under the contract, from the date of payment to the date of recovery thereof;

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

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

(4) A developer who commits an act which, if it were not for the provisions of subsection (2), would have constituted the sale of a unit or an interest contrary to the provisions of paragraph *(a)* of subsection (1) or who contravenes the provisions of paragraph *(b)* of subsection (1) shall be guilty of an offence and liable on conviction to a fine not exceeding R500 or to imprisonment for a period not exceeding six months or to both such fine and such imprisonment.

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

(6) The provisions of this section shall not apply in respect of any building which is erected after the date of commencement of the Sectional Titles Amendment Act, 1981, or in the process of being erected at that date.".

Amendment of section 2 of Act 54 of 1980.

3. Section 3 of the Sectional Titles Amendment Act, 1980, is hereby amended by the substitution for subsection (2) of the following subsection:

"(2) Subsection (1) shall come into operation on **[1 April 1981]** a date fixed by the State President by proclamation in the *Gazette*.".

Short title.

4. This Act shall be called the Sectional Titles Amendment Act, 1981.

(2) 'n Koopkontrak in stryd met die bepalings van subartikel (1) *(a)* aangegaan, is nietig.

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

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

(i) redelike vergoeding vir die gebruik wat die koper kragtens die kontrak gehad het van die betrokke eiendom of 'n deel daarvan; en

(ii) vergoeding vir enige skade wat deur die koper, of iemand vir wie se dade of versuime hy deliktueel aanspreeklik is, aan daardie eiendom veroorsaak is;

(b) die koper kan daarbenewens van die ontwikkelaar vorder—

(i) rente teen 12 persent per jaar op enige betaling kragtens die kontrak gedoen, vanaf die datum van betaling tot die datum van verhaal daarvan;

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

(iii) vergoeding vir enige skade of verlies deur hom gely wat hy andersins op grond van kontrakbreuk van die ontwikkelaar sou kon vorder as die kontrak nie nietig was nie en die ontwikkelaar versuim het om eiendomsreg in die betrokke eenheid of voorgestelde eenheid ooreenkomstig die kontrak aan hom oor te dra.

(4) 'n Ontwikkelaar wat 'n handeling verrig wat, as dit nie vir die bepalings van subartikel (2) was nie, die verkoop van 'n eenheid of belang in stryd met die bepalings van paragraaf *(a)* van subartikel (1) sou uitgemaak het, of wat die bepalings van paragraaf *(b)* van subartikel (1) oortree, is aan 'n misdryf skuldig en by skuldigbevinding strafbaar met 'n boete van hoogstens R500 of met gevangenisstraf vir 'n tydperk van hoogstens ses maande of met sowel daardie boete as daardie gevangenisstraf.

(5) In hierdie artikel beteken ‚verkoop' ook verkoop onderworpe aan 'n opskortende voorwaarde of verruil of teen enige vergoeding hoegenaamd van die hand sit.

(6) Die bepalings van hierdie artikel is nie van toepassing nie ten opsigte van 'n gebou wat na die datum van inwerkingtreding van die Wysigingswet op Deeltitels, 1981, opgerig word of op daardie datum in die proses van oprigting is.".

3. Artikel 3 van die Wysigingswet op Deeltitels, 1980, word hierby gewysig deur subartikel (2) deur die volgende subartikel te vervang: Wysiging van artikel 2 van Wet 54 van 1980.

„(2) Subartikel (1) tree in werking op **[1 April 1980 in werking]** 'n datum wat die Staatspresident by proklamasie in die *Staatskoerant* bepaal.".

4. Hierdie Wet heet die Wysigingswet op Deeltitels, 1981. Kort titel.

GEDRUK VIR DIE STAATSDRUKKER, PRETORIA, DEUR KAAP & TRANSVAAL DRUKKERS (EDMS) BPK, KAAPSTAD—BB2834/12 900.
PRINTED FOR THE GOVERNMENT PRINTER, PRETORIA, BY CAPE & TRANSVAAL PRINTERS (PTY) LTD, CAPE TOWN—BB2834/12 900.