



Government Gazette

Buitengewone Extraordinary Staatskoerant

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

Price 10c Prys
Overseas 15c Oorsee
POST FREE — POSVRY

VOL. XIV.]

PRETORIA, 31 DECEMBER 1964.
31 DESEMBER

[No. 987.

GENERAL NOTICE.

DEPARTMENT OF LANDS.

The following Bill which the Minister of Lands proposes introducing during the next session of Parliament is published for general information.

Persons desirous of making representations in regard to the Bill are invited to submit such representations in writing, to the Secretary for Lands, Private Bag 118, Pretoria, within thirty days of the date of publication of this notice.

BILL

TO PROVIDE FOR REGISTRATION OF TITLE TO SECTIONS OF BUILDINGS AND TO SHARES IN COMMON PROPERTY AND TO PROVIDE FOR MATTERS INCIDENTAL THERETO.

(To be introduced by the Minister of Lands.)

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

APPLICABILITY OF ACT NO. 47 OF 1937.

1. Save where the context otherwise requires, the provisions of the Deeds Registries Act, 1937 (Act No. 47 of 1937), in so far as they relate to execution, attestation and registration of all registrable documents shall apply to the opening of sectional title registers and the registration of sectional plans as in this Act provided.

DEFINITIONS.

2. In this Act unless the context or subject matter otherwise indicates—

- (i) "building" means the building or buildings of a permanent nature shown on a sectional plan; (iii)
- (ii) "common property" means so much of the land and buildings comprised in a sectional plan as is not included in a section; (iv)
- (iii) "Court" or "the Court" means the provincial or local division of the Supreme Court having jurisdiction, or any judge thereof; (vi)
- (iv) "developer" means a person, being a registered owner of land in a local authority area who has erected or intends to erect on the said land a building capable of being divided into sections as in this Act provided; (viii)
- (v) "development scheme" means a building scheme the buildings of which are capable of being sold in sections approved by a local authority; (ix)

ALGEMENE KENNISGEWING.

DEPARTEMENT VAN LANDE.

Die volgende Wetsontwerp wat die Minister van Lande voornemens is om tydens die aanstaande Parlementsitting in te dien, word vir algemene inligting gepubliseer.

Persone wat graag vertoë omtrent die Wetsontwerp wil rig, word versoek om sodanige vertoë binne dertig dae na die datum van publikasie van hierdie kennisgewing skriftelik aan die Sekretaris van Lande, Privaatsak 118, Pretoria, te stuur.

WETSONTWERP.

OM VOORSIENING TE MAAK VIR REGISTRASIE VAN TITEL VAN SEKSIES VAN GEBOUE EN VAN AANDELE IN GEMEENSKAPLIKE EIENDOM EN VIR AANGELEENTHEDE WAT DAARMEE IN VERBAND STAAN.

(Ingedien te word deur die Minister van Lande.)

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

TOEPASLIKHEID VAN WET NO. 47 VAN 1937.

1. Tensy die samehang anders vereis, is die bepalings van die Wet op Registrasie van Aktes, 1937 (Wet No. 47 van 1937), in soverre dit betrekking het op die verlyding, attestasie en registrasie van alle registreerbare dokumente, van toepassing op die instelling van seksionele titelregisters en die registrasie van seksionele kaarte soos in hierdie Wet bepaal.

WOORDBEPALING.

2. In hierdie Wet, tensy dit uit die samehang of inhoud anders blyk, beteken—

- (i) „eenheidswaarde” ten opsigte van 'n seksie, die individuele aanspraak van daardie seksie, gespesifiseer of toegedeel ooreenkomstig die bepalings van artikel sewe; (xvii)
- (ii) „eienaar” in verband met 'n seksie, die geregistreerde eienaar van 'n seksie tesame met 'n *pro rata* aandeel in die gemeenskaplike eiendom soos bepaal deur die eenheidsaanspraak; (ix)
- (iii) „gebou” die gebou of geboue van 'n permanente aard, aangetoon op 'n seksionele kaart; (i)
- (iv) „gemeenskaplike eiendom” daardie deel van die grond en geboue inbegrepe in 'n seksionele kaart, wat nie in 'n seksie ingesluit is nie; (ii)
- (v) „grond” al die onroerende goed aangetoon op 'n seksionele kaart; (vi)

- (vi) "land" means the whole of the immovable property shown on a sectional plan; (v)
- (vii) "local authority" means any institution or body contemplated in paragraph (f) of sub-section (1) of section *eighty-four* of the Republic of South Africa Constitution Act, 1961 (Act No. 32 of 1961);
- (viii) "Minister" means the Minister of Lands; (vii)
- (ix) "owner" in relation to a section means the registered owner of a section together with a *pro rata* share in the common property as determined by its unit value; (ii)
- (x) "prescribed" means prescribed by regulation; (xvii)
- (xi) "registrar" means a registrar of deeds and, when used in relation to any deeds registry means the registrar in charge of that deeds registry; and when used in relation to a document means the registrar in charge of the deeds registry wherein that document is registered or registrable or intended to be used or filed; (xi)
- (xii) "regulation" means a regulation made or in force under this Act; (xii)
- (xiii) "section" means a part or parts of a building shown on a sectional plan and bearing a distinguishing number; (xiii)
- (xiv) "sectional mortgage bond" means a bond referred to in sub-section (2) of section *eight* and shall be so described; (xvi)
- (xv) "sectional plan" means a plan which—
 - (a) is described in the heading thereof as a sectional plan;
 - (b) shows the building on the whole or any part of the land comprised therein as being divided into two or more sections; and
 - (c) complies with the requirements of section *six*, and includes a plan of re-subdivision of any sections in a sectional plan registered under this Act; (xiv)
- (xvi) "sectional title deed" means a deed of transfer referred to in section *five*; (xv)
- (xvii) "unit value" in respect of a section means the value of that section in proportion to the value of the land and the buildings thereon referred to in section *seven*; (i)

APPLICATION FOR OPENING OF SECTIONAL TITLE REGISTER.

3. (1) When a development scheme has been approved by the local authority, the developer shall on the completion of the building apply to the registrar for the opening of a sectional title register as prescribed, and for the registration of a sectional plan.

(2) If the building has been or is to be erected on land consisting of two or more adjacent pieces of land, a certificate of consolidated title in terms of section *forty* of the Deeds Registries Act, 1937 (Act No. 47 of 1937), shall be applied for by the developer in respect of the said pieces, and the said certificate shall be registered in the land register before registration of the sectional plan.

(3) An application under sub-section (1) shall be accompanied by—

- (a) the title deed of the land owned by the developer;
- (b) any mortgage bond to which the land may be subject, together with the consent of the mortgagee to the opening of the register referred to in sub-section (1);
- (c) a diagram as defined in section *one hundred and two* of the Deeds Registries Act, 1937 (Act No. 47 of 1937), of the developer's land, which diagram shall include an outline of the buildings situate on the said land in plan;
- (d) a sectional plan prepared by an architect referred to in section *two* of the Architects and Quantity Surveyors (Private) Act, 1927 (Act No. 18 of 1927);

- (vi) „hof” of „die hof” ’n provinsiale of plaaslike afdeling van die Hooggeregshof wat jurisdiksie het of enige regter daarvan; (iii)
- (vii) „Minister” die Minister van Lande; (viii)
- (viii) „ontwikkelaar” iemand wat die geregistreerde eienaar is van grond in ’n plaaslike bestuursgebied en wat op die gemelde grond ’n gebou opgerig het of voornemens is om ’n gebou op te rig wat geskik is vir verdeling in seksies soos in hierdie Wet bepaal; (iv)
- (ix) „ontwikkelingskema” ’n bouskema waarvan die geboue geskik is vir verkoop in seksies, soos goed-gekeur deur ’n plaaslike bestuur; (v)
- (x) „plaaslike bestuur” ’n instelling of liggaam wat in paragraaf (f) van subartikel (1) van artikel *vier-en-tagtig* van die Grondwet van die Republiek van Suid-Afrika, 1961 (Wet No. 32 van 1961), beoog word; (vii)
- (xi) „registrateur” ’n registrateur van aktes en, wanneer gebruik met betrekking tot ’n registrasiekantoor, die registrateur aan die hoof van daardie registrasiekantoor; en wanneer gebruik met betrekking tot ’n dokument, die registrateur aan die hoof van die registrasiekantoor waarin daardie dokument geregistreer of registreerbaar is of bestem is om gebruik of bewaar te word; (xi)
- (xii) „regulasie” ’n regulasie wat ingevolge hierdie Wet uitgevaardig of van krag is; (xii)
- (xiii) „seksie” ’n gedeelte of gedeeltes van ’n gebou op ’n seksionele kaart deur ’n onderskeidende nommer aangetoon; (xiii)
- (xiv) „seksionele kaart” ’n kaart wat—
 - (a) in die opskrif daarvan as ’n seksionele kaart beskryf is;
 - (b) die gebou op die geheel of ’n gedeelte van die grond daarin inbegrepe, aantoon as synde verdeel in twee of meer seksies; en
 - (c) voldoen aan die vereistes van artikel *ses*; en sluit in ’n kaart van onderverdeling van enige seksies op ’n seksionele kaart geregistreer kragtens hierdie Wet; (xv)
- (xv) „seksionele titelbewys” ’n akte van transport in artikel *vyf* bedoel; (xvi)
- (xvi) „seksionele verband” ’n verband in subartikel (2) van artikel *agt* bedoel en word aldus beskryf; (xiv)
- (xvii) „voorgeskrif” by regulasie voorgeskrif; (x).

AANSOEK VIR OOPMAAK SEKSIONELE TITELREGISTER.

3. (1) Wanneer ’n ontwikkelingskema goedgekeur is deur ’n plaaslike bestuur, moet die ontwikkelaar, by voltooiing van die gebou, by die registrateur aansoek doen om die instelling van ’n seksionele titelregister soos voorgeskrif en om die registrasie van ’n seksionele kaart.

(2) Indien die gebou opgerig is of gaan word op grond bestaande uit twee of meer stukke aangrensende grond, moet die ontwikkelaar aansoek doen vir die uitreiking van ’n sertifikaat van gekonsolideerde titel kragtens artikel *veertig* van die Wet op Registrasie van Aktes, 1937 (Wet No. 47 van 1937), ten opsigte van die gemelde grond. Die gemelde sertifikaat word in die grondregister geregistreer voordat registrasie van die seksionele kaart plaasvind.

(3) ’n Aansoek kragtens subartikel (1) moet vergesel word van—

- (a) die titelbewys van die grond waarvan die ontwikkelaar die eienaar is;
- (b) enige verbandakte wat op die grond rus, tesame met die toestemming van die verbandhouer tot die instelling van die register waarna verwys word in subartikel (1);
- (c) ’n kaart soos omskryf in artikel *honderd-en-twee* van die Wet op Registrasie van Aktes, 1937 (Wet No. 47 van 1937), van die ontwikkelaar se grond, welke kaart die hooflyne van die geboue, volgens skaal, op die grond moet insluit;
- (d) ’n seksionele kaart voorberei deur ’n argitek soos omskryf in artikel *twee* van die Argitekte en Kwantiteitsopnemers (Private) Wet, 1927 (Wet No. 18 van 1927);

- (e) a schedule approved by the local authority setting out the rights, duties and obligations of all owners of sections, and of the body corporate referred to in section *twenty-one*;
- (f) a statement prepared by a conveyancer setting out the conditions subject to which the land whereon the development scheme has been erected is held.

4. (1) When the requirements of section *three* have been complied with, the registrar shall—

- (a) close the entry of the developers' title deed of the land in the land register and make a note thereon that a sectional title register has been opened in respect of the said land and building thereon, which building shall be referred to by name;
- (b) open a sectional title register in respect of the land and building referred to in paragraph (a);
- (c) endorse on the developer's title deed referred to in paragraph (a) of sub-section (3) of section *three* and the bonds referred to in paragraph (b) of sub-section (3) of section *three* that the land therein described is subject to a development scheme (naming the building), and is registered in the sectional title register;
- (d) register the sectional plan.

(2) The registrar shall notify the Surveyor-General of the registration of the sectional plan.

REGISTRATION OF SECTIONAL TITLE DEED.

5. (1) Notwithstanding anything in any other law contained, the registrar may register any sectional title deed whereby title and ownership to a section is conveyed. Such title deed shall convey individual ownership to a section and an undivided share in the common property as apportioned in accordance with the unit value.

(2) The deed of transfer shall be in the prescribed form.

SECTIONAL PLAN.

6. (1) A sectional plan shall—

- (a) delineate the external surface boundaries of the land and the location of the building in relation thereto;
- (b) furnish the number of the approved diagram of the land, the number of the title deed with which such diagram is filed, the registered description of the land, full names of the developer and the number and date of his title deed;
- (c) include a drawing of each storey in the building, and define each section in the building by reference to floors, walls and ceilings, each section to be distinguished by a number;
- (d) show the floor area of each section;
- (e) have endorsed upon it a schedule complying with the provisions of section *seven*;
- (f) contain such other matters as may be prescribed.

(2) Unless otherwise stipulated in the sectional plan, the common boundary of any section with another section or with common property shall be the middle line of the floor, wall or ceiling, as the case may be.

(3) Every sectional plan lodged for registration shall be endorsed with or accompanied by a certificate of the local authority—

- (a) that the development scheme does not conflict with any proposed or approved town-planning scheme, and that the local authority has approved the development scheme and the construction of the building; and
- (b) that the local authority has satisfied itself that the unit value apportioned to each section is equitable.

- (e) 'n skedule, goedgekeur deur die plaaslike bestuur, bevattende 'n uiteensetting van die regte, pligte en verpligtings van alle eienaars van seksies en van die regspersoon in artikel *een-en-twintig* bedoel;
- (f) 'n uiteensetting opgestel deur 'n aktevervaardiger van die voorwaardes waaraan die grond waarop die ontwikkelingskema opgerig is, onderhewig is.

OOPMAAK VAN SEKSIONELE TITELREGISTER.

4. (1) Wanneer daar aan die vereistes van artikel *drie* voldoen is, moet die registrateur—

- (a) die inskrywing in die grondregister van die ontwikkelaar se titelbewys tot die grond, sluit en daarin aantekene dat 'n seksionele titelregister oopgemaak is ten opsigte van die genoemde grond en gebou daarop en die gebou word by sy naam genoem;
- (b) 'n seksionele titelregister oopmaak ten opsigte van die grond en gebou in paragraaf (a) bedoel;
- (c) op die ontwikkelaar se titelbewys, in paragraaf (a) van subartikel (3) van artikel *drie* bedoel, endosseer dat die grond daarin beskrywe, onderhewig is aan 'n ontwikkelingsskema (die gebou by naam genoem te word) en geregistreer is in 'n seksionele titelregister;
- (d) die seksionele kaart registreer.

(2) Die registrateur stel die Landmeter-generaal in kennis van die registrasie van 'n seksionele kaart.

REGISTRASIE VAN SEKSIONELE TITELBEWYS.

5. (1) Ondanks andersluidende wetsbepalings kan die registrateur enige seksionele titelbewys registreer waarvolgens titel en eiendomsreg in 'n seksie oorgedra word. So 'n titelbewys dra individuele eiendomsreg in 'n seksie en 'n onverdeelde aandeel in die gemeenskaplike eiendom soos toegedeel ooreenkomstig die eenheidswaarde oor.

(2) Die transportakte moet in die voorgeskrewe vorm wees.

SEKSIONELE KAART.

6. (1) 'n Seksionele kaart moet—

- (a) die buitenste oppervlaktegrense van die grond en die ligging van die gebou in verhouding daarmee, uitbeeld;
- (b) die volgende verskaf: die nommer van die goedgekeurde kaart van die grond, die nommer van die titelbewys waarby die gemelde kaart gebore is, die geregistreerde beskrywing van die grond, volle name van die ontwikkelaar, en die nommer en datum van sy titelbewys;
- (c) 'n tekening van elke verdieping van die gebou insluit en die seksie in die gebou omskryf met verwysing na vloere, mure en plafonne en elke seksie moet by wyse van 'n nommer onderskei word;
- (d) die vloerspasie van elke seksie aantoon;
- (e) 'n bylae daarop geëndosseer hê wat voldoen aan die bepalinge van artikel *sewe*;
- (f) sulke ander besonderhede bevat as wat voorgeskryf word.

(2) Tensy anders aangedui in die seksionele kaart, is die gemeenskaplike grens tussen enige seksie en 'n ander seksie of die gemeenskaplike eiendom, die middellyn van die vloer, muur of plafon, al na gelang van die geval.

(3) Elke seksionele kaart wat ingedien word vir registrasie, moet geëndosseer wees met, of vergesel gaan van, 'n sertifikaat van die plaaslike bestuur—

- (a) dat die ontwikkelingskema nie in stryd is met enige voorgestelde of goedgekeurde dorpsaanlegskema nie en dat die plaaslike bestuur die ontwikkelingsskema en die oprigting van die gebou goedgekeur het; en
- (b) dat die plaaslike bestuur tevrede is dat die eenheidswaarde wat aan elke seksie toegedeel is, billik is.

UNIT VALUE OF SECTIONS.

7. Every sectional plan shall have endorsed upon it a schedule specifying in fractions with the least common denominator the unit value of each section. Such unit value shall determine—

- (a) the voting rights of owners;
- (b) the *quantum* of the undivided share of each owner in the common property;
- (c) the proportion payable by each owner of contributions pursuant to sub-section (2) of section *twenty-two*.

SUBDIVISION.

8. (1) A building may be divided into sections by registering a sectional plan in the manner provided by this Act.

(2) When a plan has been so registered, the sections comprised therein, or any one or more thereof, together with their apportioned unit values, may be transferred, leased, mortgaged or otherwise dealt with in the same manner as land under the Deeds Registries Act, 1937, subject to the provisions of sections *thirteen* and *sixteen*.

(3) A sectional plan shall be deemed upon registration to be embodied in the sectional title register and an owner shall hold his section and his share in the common property subject to any interests affecting the same notified on the sectional plan, and subject to any amendments to sections or common property shown on the said plan.

(4) The provisions of the Deeds Registries Act, 1937, shall not apply to praedial servitudes or to restrictions as to user implied or created by this Act, and such servitudes and restrictions shall take effect and be enforceable immediately upon registration of a sectional title deed.

(5) The transactions referred to in sub-section (2) shall be subject to the payment of transfer duty in terms of the Transfer Duty Act, 1949, stamp duty in terms of the stamp Duties Act, 1962, and registration fees as prescribed by the Deeds Registries Act, 1937, as the case may be, to the same extent and in the same manner as though such transaction related to land, and the provisions of the said Acts shall *mutatis mutandis* apply thereto.

SUPPORT.

9. In respect of each section there shall be implied—

- (a) in favour of such section a praedial servitude for the subjacent and lateral support thereof by the common property and by any other section capable of affording support;
- (b) as against such section a praedial servitude for the subjacent and lateral support of the common property and of any other section capable of enjoying such support;

and such servitudes shall be deemed to be incorporated in the title deeds of the owners affected.

SERVICES.

10. In respect of each section there shall be implied—

- (a) in favour of such section praedial servitudes for the passage or provisions of water, sewerage, drainage, gas, electricity, garbage, artificially heated or cooled air and other services including telephone, wireless and television services, through or by means of any pipes, wires, cables or ducts existing on or under the land to the extent which those pipes, wires cables or ducts are capable of being used in connection with the enjoyment of such section.
- (b) as against such section, praedial servitudes as set out in paragraph (a) through or by means of any pipes, wires, cables or ducts existing within such section, in favour of the common property and also in favour of every other section capable of enjoying such servitudes;
- (c) such servitudes shall be deemed to be incorporated in the title deeds of the owners affected.

EENHEIDSWAARDE VAN SEKSIES.

7. Elke seksionele kaart moet 'n skedule daarop geëndosseer hê wat die eenheidswaarde van elke seksie in breuke met die kleinste gemene noemer aantoon. So 'n eenheidswaarde bepaal—

- (a) die stembevoegdheid van die eienaars;
- (b) die *quantum* van die onverdeelde aandeel van elke eienaar in die gemeenskaplike eiendom;
- (c) die gedeelte van die bydrae wat deur elke eienaar betaalbaar is ingevolge subartikel (2) van artikel *twee-en-twintig*.

ONDERVERDELING.

8. (1) 'n Gebou kan in seksies onderverdeel word deur registrasie van 'n seksionele kaart op die wyse in hierdie Wet neergelê.

(2) Wanneer 'n kaart aldus geregistreer is, kan die seksies daarin beliggaam, tesame met die toebedeelde eenheidswaarde getransporeer, verhuur, verbind of andersins mee gehandel word op dieselfde manier as grond kragtens die Wet op Registrasie van Aktes, 1937, onderhewig aan die bepalings van artikels *dertien* en *sestien*.

(3) 'n Seksionele kaart word by registrasie geag ingelyf te wees in die seksionele titelregister en 'n eienaar besit sy seksie en sy aandeel in die gemeenskaplike eiendom onderhewig aan enige belange wat dit raak soos aangegeken op die seksionele kaart en onderhewig aan enige wysigings aan seksies of gemeenskaplike eiendom aangedui op die gesegde kaart.

(4) Die bepalings van die Wet op Registrasie van Aktes, 1937, is nie van toepassing op grondserwiture of verbodsbepalings aangaande gebruik geïmpliseer of geskep by hierdie Wet nie, en sulke serwiture en verbodsbepalings tree onmiddellik in werking en is afdwingbaar by registrasie van 'n seksionele titelbewys.

(5) Die transaksies in sub-artikel (2) bedoel is onderhewig aan die betaling van hereregte kragtens die Here-regtewet, 1949, seelregte kragtens die Seelregwet, 1962, en registrasiegelde kragtens die Wet op Registrasie van Aktes, 1937, na gelang van die geval, tot dieselfde mate en op dieselfde manier asof die transaksies in verband staan met grond en die bepalings van bedoelde Wette is *mutatis mutandis* van toepassing.

ONDERSTEUNING.

9. Ten opsigte van elke seksie word geag te bestaan—

- (a) 'n grondserwituut ten gunste van so 'n seksie vir onderstuttende en sydelingse ondersteuning daarvan deur die gemeenskaplike eiendom en deur enige ander seksie wat as stut kan dien;
- (b) 'n grondserwituut teen so 'n seksie vir die onderstuttende en sydelingse ondersteuning van die gemeenskaplike eiendom en van enige ander seksie wat daarby kan baat;

en sodanige serwiture word geag in die titelbewyse van betrokke eienaars ingelyf te wees.

DIENSTE.

10. Ten opsigte van elke seksie word geag te bestaan—

- (a) grondserwiture ten gunste van so 'n seksie vir die vervoer of voorsiening van water, riolering, dreinerig, gas, elektrisiteit, afval, kunsmatig verwarnde of verkoelde lug en ander dienste insluitende telefone, radio- en televisiedienste, deur of by wyse van pype, drade, kabels of kanale wat op of onder die grond bestaan, tot die mate wat daardie pype, drade, kabels en kanale bruikbaar is deur die seksie;
- (b) grondserwiture teen so 'n seksie soos uiteengesit in paragraaf (a) deur of by wyse van pype, drade, kabels en kanale wat binne-in so 'n seksie bestaan, ten gunste van die gemeenskaplike eiendom en ook ten gunste van elke ander seksie wat daarby kan baat;
- (c) en sodanige serwiture word geag in die titelbewyse van betrokke eienaars ingelyf te wees.

RIGHT OF ENTRY.

11. The servitudes created by sections *nine* and *ten* shall entitle the owner of a dominant tenement or his agent to enter upon the servient tenement at all reasonable times to replace, renew or repair any part of the servient tenement, or any pipes, wires, cables or ducts therein.

ANCILLARY RIGHTS.

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

OWNERSHIP OF COMMON PROPERTY.

13. (1) The common property shall be held by the owners jointly in shares proportionate to the unit value of their respective sections, as specified on the sectional plan.

(2) Each title deed shall disclose in a separate paragraph the owner's share in the common property.

(3) A section together with its allotted share in the common property shall be deemed to be a single entity, and subject to the provisions of section *sixteen*, no section shall be disposed of or otherwise dealt with apart from its appurtenant share in the common property, nor, save as in section *fourteen* provided, shall a share in the common property be disposed of or otherwise dealt with except as appurtenant to the section of the owner, and any insurance of a section shall be deemed to insure the share of the owner in the common property, without express reference thereto.

DISPOSITIONS OF COMMON PROPERTY.

14. (1) The owners may by special resolution direct the body corporate, as constituted by section *twenty-one*, to transfer or lease common property, or any part thereof, or otherwise deals therewith, and thereupon such body corporate shall have power to deal with the said common property in the manner directed, notwithstanding the provisions of section *twenty* of the Deeds Registries Act, 1937.

(2) Every such transaction shall be accompanied by a copy of the relevant resolution certified by two trustees of the body corporate: Provided that where the transaction requires to be notarially executed such resolution certified as aforesaid shall be exhibited to the notary and retained by him in his protocol.

(3) The registrar shall register the transfer or lease by making an appropriate endorsement on the relevant sectional plan, and no endorsement shall be made on the title deeds of owners nor shall any entry be made on any folio of the sectional title register.

(4) Where, pursuant to the provisions of sub-section (1) it is sought to transfer or lease a portion of the common property on which is erected a section or a part of a section, the Registrar shall not register the transfer or lease until registration of the said section has been cancelled and the sectional plan amended accordingly. In the cancellation of the registration of the section, the unit value thereof shall be extinguished, and the aggregate unit value correspondingly diminished.

TRANSFER OF MORTGAGED SECTION.

15. The provisions of section *fifty-six* of the Deeds Registries Act, 1937, shall apply to transfers of any mortgaged section, to the cession of any mortgaged lease of a section or to the cession of any mortgaged real right therein.

REG VAN BETREDING.

11. Die servitute in artikels *nege* en *tien* geskep gee die eienaar van die heersende eiendom of sy agent die reg om die dienende eiendom te alle redelike tye te betree ten einde enige deel van die dienende eiendom of enige pype, drade, kables of kanale daarin te vervang, te hernu of te repareer.

BYKOMSTIGE REGTE.

12. Alle bykomstige regte en verpligtings wat redelikerwys nodig is om servitute doeltreffend te maak, is van toepassing ten opsigte van servitute in hierdie Wet geskep.

EIENDOMSREG VAN GEMEENSKAPLIKE EIENDOM.

13 (1) Die gemeenskaplike eiendom word deur die eienaars gesamentlik in aandeel gehou in verhouding tot die eenheidswaarde van hulle onderskeie seksies, soos gespesifiseer op die seksionele kaart.

(2) Elke titelbewys moet in 'n aparte paragraaf die eienaar se aandeel in die gemeenskaplike eiendom aantoon.

(3) 'n Seksie, tesame met sy toegekende aandeel van die gemeenskaplike eiendom, word geag 'n enkele eenheid te wees en, onderhewig aan die bepalings van artikel *sestien*, word geen seksie apart van sy bybehorende aandeel in die gemeenskaplike eiendom van die hand gesit of andersins mee gehandel nie; ewemin, buiten soos in artikel *veertien* neergelê, word 'n aandeel in die gemeenskaplike eiendom van die hand gesit of andersins mee gehandel buiten as bybehorende tot die seksie van die eienaar; en enige versekering van 'n seksie word geag die aandeel van die eienaar in die gemeenskaplike eiendom te verseker sonder uitdruklike verwysing daarna.

VAN DIE HANDSETTING VAN GEMEENSKAPLIKE EIENDOM.

14. (1) Die eienaars kan by wyse van spesiale besluit die regspersoon by artikel *een-en-twintig* ingestel, opdrag gee om gemeenskaplike eiendom of enige deel daarvan oor te dra of te verhuur of op enige ander wyse daarmee te handel, en daarna het sodanige regspersoon die mag om met die gemeenskaplike eiendom te handel soos opgedra, ondanks die bepalings van artikel *twintig* van die Wet op Registrasie van Aktes, 1937.

(2) Elke sodanige transaksie moet vergesel gaan van 'n afskrif van die betrokke besluit gesertifiseer deur twee kuratore van die regspersoon: Met dien verstande dat waar dit vereis word dat die transaksie notarieel verly word, sodanige besluit gesertifiseer soos voormeld aan die notaris voorgelê en deur hom in sy protokol bewaar moet word.

(3) Die registrateur registreer die oordrag of verhuring by wyse van 'n gepaste endossement op die onderhawige seksionele kaart en geen endossement word op die titelbewyse van eienaars gemaak nie en ook word geen inskrywing op enige bladsy van die seksionele titelregister gemaak nie.

(4) Waar, ingevolge die bepalings van subartikel (1), dit beoog word om 'n gedeelte van die gemeenskaplike eiendom waarop 'n seksie of 'n gedeelte van 'n seksie opgerig is, oor te dra of te verhuur, registreer die registrateur nie die oordrag of verhuring nie totdat die registrasie van die gemelde seksie gekanselleer is en die seksionele kaart ooreenkomstig gewysig is. By kansellering van die registrasie van die seksie word die eenheidswaarde daarvan uitgewis en word die totale eenheidswaarde ooreenkomstig verminder.

OORDRAG VAN SEKSIE MET VERBAND BELAS.

15. Die bepalings van artikel *ses-en-veftig* van die Wet op Registrasie van Aktes, 1937, is van toepassing op oordrag van enige seksie wat met verband beswaar is, die sessie van enige met verband beswaarde huurkontrak van 'n seksie, of die sessie van enige met verband beswaarde saaklike reg daarop.

ALIENATION OF PORTION OF A SECTION.

16. (1) A portion of a section may be alienated or otherwise separated from the whole, provided that the unit value of the whole is apportioned between the portion so separated and the remainder of the section, such apportionment to be subject to the approval of the local authority.

(2) The fact of such alienation or separation and the apportionment of the unit value shall be recorded by the Registrar on the sectional plan, and a separate number shall be allotted to such portion, which shall be deemed to be a section.

DESTRUCTION OF THE BUILDING.

17. (1) For the purposes of this Act the building is destroyed on the happening of the following events:—

- (a) the physical destruction of the building;
- (b) when the owners by special resolution so determine;
- (c) when the Court is satisfied that in the interests of the owners as a whole it is just and equitable that the building shall be deemed to have been destroyed and makes an order to that effect.

(2) In any case where an order has been made, pursuant to paragraph (c) of sub-section (1) the Court may impose such conditions and give such directions as it thinks fit for the purpose of adjusting as between the body corporate and the owners and as amongst the owners themselves the effect of the order.

(3) (a) Where the building is damaged but not destroyed pursuant to sub-section (1) the Court may by order authorise a scheme—

- (i) for the reinstatement in whole or in part of the building;
- (ii) for transfer of the interests of owners of sections which have been wholly or partially destroyed to the other owners.

(b) In the exercise of its powers under this sub-section the Court may make such orders as it deems necessary or expedient to give effect to the scheme, including orders—

- (i) directing the application of insurance moneys received by the body corporate in respect of damage to the building;
- (ii) directing payment of money by the body corporate or by owners or by one or more of them;
- (iii) directing such amendment of the sectional plan so as to include in the common property any accretion thereto;
- (iv) directing the variation of the unit value of any section;
- (v) imposing conditions.

(4) For the purposes of this section an application may be made to the Court by the body corporate or by an owner or by the holder of a registered sectional mortgage bond.

(5) On any application to Court under this section any insurer who has effected insurance on the building or any part thereof (being insurance against destruction of sections or damage to the building) shall have the right to intervene in the proceedings.

(6) (a) The Court on the application of the body corporate or any member thereof may by order make provision for the winding-up of the affairs of the body corporate.

(b) By the same or subsequent order the Court may declare the body corporate dissolved as on and from a date specified in the order.

(7) On any application under this section the Court may make such order for the payment of costs as it thinks fit.

DISPOSITION ON DESTRUCTION OF THE BUILDING.

18. (1) Upon destruction of the building, the body corporate shall lodge with the registrar a notification of such destruction in the prescribed form.

(2) Upon receipt of the notification referred to in sub-section (1), the registrar shall make an entry thereof on the relevant sectional plan in the prescribed manner.

VERVREEMDING VAN GEDEELTE VAN SEKSIE.

16. (1) 'n Gedeelte van 'n seksie kan vervreem, of andersins van die geheel geskei word mits die eenheidswaarde van die geheel tussen die gedeelte aldus geskei en die restant van die seksie verdeel word. Sodanige verdeling is onderhewig aan die goedkeuring van die plaaslike bestuur.

(2) Die feite aangaande so 'n vervreemding of skeiding en die verdeling van die eenheidswaarde word deur die registrateur op die seksionele kaart toegeken, welke gedeelte geag word 'n seksie te wees.

VERNIETIGING VAN GEBOU.

17. (1) Vir die doeleindes van hierdie Wet is die gebou vernietig wanneer die volgende gebeurtenisse plaasvind:—

- (a) Die fisiese vernietiging van die gebou;
- (b) wanneer die eienaars by spesiale besluit aldus bepaal;
- (c) wanneer die hof tevrede is dat, in die belang van die eienaars as geheel, dit reg en billik is dat die gebou geag word vernietig te wees, en 'n bevel in hierdie voege uitreik.

(2) In enige geval waar 'n bevel gemaak is ingevolge die bepalings van paragraaf (c) van subartikel (1) kan die hof voorwaardes opleë en sulke opdragte gee as wat dit nodig ag, ten einde die uitwerking van die bevel tussen die regspersoon en die eienaars, en die eienaars onderling te reël.

(3) (a) Waar die gebou beskadig maar nie vernietig is nie, soos beoog in subartikel (1), kan die hof by bevel 'n skema magtig—

- (i) vir die herstel van die geheel of 'n gedeelte van die gebou;
- (ii) vir die oordrag aan die ander eienaars van die belange van eienaars van seksies wat geheel of gedeeltelik vernietig is.

(b) In die uitoefening van sy magte kragtens hierdie subartikel, kan die hof sulke bevels maak as wat dit nodig of wenslik ag, ten uitvoering aan die skema te gee, insluitende bevels—

- (i) tot die aanwending van versekeringsgelde deur die regspersoon ten opsigte van skade tot die gebou ontvang;
- (ii) tot die betaling van gelde deur die regspersoon of deur die eienaars of deur een of meer van hulle;
- (iii) tot wysiging van die seksionele kaart sodat enige aanwas van die gemeenskaplik eiendom daarby ingesluit word;
- (iv) tot die wysiging van die eenheidswaarde van enige seksie;
- (v) wat voorwaardes opleë.

(4) Vir die doeleindes van hierdie artikel kan die regspersoon of enige eienaar of die houër van 'n geregistreerde seksionele verband 'n applikasie aan die hof rig.

(5) In enige applikasie aan die hof kragtens hierdie artikel, het die versekeraar wat die gebou of enige gedeelte daarvan verseker het (synde versekering teen vernietiging van seksies of skade aan die gebou), die reg om in die geding tussenbei te tree.

(6) (a) Die hof kan op applikasie van die regspersoon, of enige lid daarvan, by wyse van bevel voorsiening maak vir die likwidasie van die sake van die regspersoon.

(b) In dieselfde of latere bevel kan die hof die regspersoon ontbind soos vanaf datum in die bevel gemeld.

(7) In enige applikasie kragtens hierdie artikel kan die hof so 'n bevel vir die betaling van koste maak as wat dit goed ag.

HANDELSWYSE BY VERNIETIGING VAN GEBOU.

18. (1) By vernietiging van die gebou moet die regspersoon 'n kennisgewing in die voorgeskrewe vorm, van die vernietiging by die registrateur indien.

(2) By ontvangs van die in sub-artikel (1) bedoelde kennisgewing maak die registrateur 'n inskrywing daarvan op die onderhawige seksionele kaart, op die voorgeskrewe wyse.

(3) Upon such entry owners of sections in such sectional plan shall, subject to the provisions of sub-section (2) of section *seventeen*, be entitled to the land as joint owners in shares proportionate to the unit value of their respective sections.

(4) The joint owners may by unanimous resolution direct the body corporate to sell the land or any portion thereof, and transfer of any land so sold shall, notwithstanding the provisions of section *twenty* of the Deeds Registries Act, 1937, be effected by the body corporate from the sectional title deeds of the owners of all sections.

(5) Where the whole or any portion of the land comprised in a sectional plan has been transferred pursuant to this section, the transferee may apply to the registrar to revert the said land or portion to the land register and the registrar shall note such reversion on the sectional plan.

CREATION OF SERVITUDES.

19. (1) The owners of all sections may by special resolution direct the body corporate—

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

(2) Every such servitude or agreement shall be registered by the registrar by noting the same on the registered sectional plan in the prescribed manner.

BY-LAWS.

20. (1) The control and management of the building shall be regulated by by-laws.

(2) The by-laws shall provide for the control, management, administration, use and enjoyment of sections and the common property and shall include—

- (a) the by-laws set forth in the First Schedule which shall not be added to, amended or repealed except by unanimous resolution;
- (b) the by-laws set forth in the Second Schedule to this Act which may be added to, amended or repealed by the body corporate by special resolution as defined in the First Schedule.

Until such time as special by-laws are made for the control and management of the building, the by-laws set forth in the First and Second Schedules shall on and from the date of registration of a sectional plan be in force in regard to the sections and the common property.

(3) No addition to or amendments or repeal of any by-laws pursuant to paragraph (a) of sub-section (2) of this section shall have effect until the body corporate shall have notified the registrar thereof in the prescribed form, and until the registrar shall have made a reference thereto on the registered sectional plan.

(4) The body corporate shall on the application of an owner or any person authorised in writing by him make available to him for inspection the by-laws in force.

(5) The by-laws in force shall bind the body corporate and the owners as if such by-laws had been respectively signed by the body corporate and each owner and contained contracts between the body corporate and each owner and between each owner and every other owner to observe and perform all the provisions of the by-laws.

MANAGEMENT.

21. (1) (a) The owner or owners shall, by virtue of this Act, upon the registration of a sectional plan, be a body corporate and shall be designated as "The Owners—Sectional Plan No." (the number to be specified shall be the number of the relevant registered sectional plan, and the name of the building, the subject of the sectional plan, shall be quoted).

(b) In this sub-section "owners" includes the persons entitled to the land in terms of sub-section (3) of section *eighteen*.

(3) By sodanige inskrywing is die eienaars van seksies op sodanige seksionele kaart, behoudens die bepalings van subartikel (2) van artikel *sewentien*, geregtig op die grond as gesamentlike eienaars in aandeel in verhouding tot die eenheidswaarde van hulle onderskeie seksies.

(4) Die gesamentlike eienaars kan by eenparige besluit, die regpersoon opdrag gee om die grond of enige gedeelte daarvan te verkoop en oordrag van enige grond aldus verkoop word, ondanks die bepalings van artikel *twintig* van die Wet op Registrasie van Aktes, 1937, deur die regpersoon gemaak vanaf die seksionele titelbewyse van die eienaars van alle seksies.

(5) Waar die geheel of enige gedeelte van die grond beliggend in 'n seksionele kaart oorgedra is ingevolge hierdie artikel, kan die transportnemer by die registrateur aansoek doen om die gemelde grond, of gedeelte daarvan, na die grond register te laat terugval en die registrateur moet so 'n terugvallende op die seksionele kaart aantekene.

SKEPPING VAN SERWITUTE.

19. (1) Die eienaars van alle seksies kan by wyse van spesiale besluit die regpersoon opdrag gee—

- (a) om namens hulle 'n serwituut of beperkende ooreenkoms wat die grond belas, te verly;
- (b) om namens hulle 'n serwituut of beperkende ooreenkoms wat die grond bevoordeel, te aanvaar.

(2) Elke sodanige serwituut of ooreenkoms word deur die registrateur geregistreer, deur dit op die geregistreerde seksionele kaart aan te teken, op die voorgeskrewe wyse.

VERORDENINGE.

20. (1) Die beheer en die bestuur van die gebou word deur verordeninge gereguleer.

(2) Die verordeninge maak voorsiening vir die beheer, bestuur, administrasie, gebruik en genot van seksies en die gemeenskaplike eiendom en sluit in—

- (a) die verordeninge uiteengesit in die Eerste Bylae wat nie aangevul, gewysig of herroep mag word nie, behalwe by wyse van eenparige besluit;
- (b) die verordeninge uiteengesit in die Tweede Bylae wat aangevul, gewysig en herroep kan word, deur die regpersoon by wyse van spesiale besluit soos in die Eerste Bylae omskryf.

Totdat spesiale verordeninge gemaak is vir die beheer en bestuur van die gebou, is die verordeninge uiteengesit in die Eerste en Tweede Bylae, vanaf die datum van registrasie van die seksionele kaart, van krag ten opsigte van die seksies en die gemeenskaplike eiendom.

(3) Geen byvoeging tot of wysiging of herroeping van enige verordening ingevolge paragraaf (a) van subartikel (2) is van krag nie, totdat die regpersoon die registrateur daarvan in kennis gestel het, in die voorgeskrewe vorm, en totdat die registrateur 'n aantekening daarvan op die geregistreerde seksionele kaart gemaak het.

(4) Die regpersoon moet op aansoek van 'n eienaar of enigemand, skriftelik deur hom gemagtig, die verordeninge wat van krag is, aan hom beskikbaar stel vir inspeksie.

(5) Die verordeninge van krag, is bindend op die regpersoon en die eienaars, asof sodanige verordeninge deur die regpersoon en elke eienaar onderskeidelik onderteken is en ooreenkomste bevat tussen die regpersoon en elke eienaar, en tussen elke eienaar en elke ander eienaar om al die bepalings van die verordeninge na te kom en uit te voer.

BESTUUR.

21. (1) (a) By registrasie van 'n seksionele kaart, is die eienaar of eienaars kragtens hierdie Wet, 'n regpersoon en word bestempel as „Die eienaars—seksionele kaart No." (die nommer wat genoem moet word is die nommer van die betrokke geregistreerde seksionele kaart en die naam van die gebou wat die onderwerp van die seksionele kaart is, moet aangehaal word).

(b) In hierdie subartikel sluit „eienaars" die persone in wat geregtig is op die grond kragtens subartikel (3) van artikel *agtien*.

(2) The provisions of the Companies Act, 1926 (Act No. 46 of 1926), shall not apply to the body corporate.

(3) Subject to this Act the body corporate shall be responsible for enforcement of the by-laws and the control, administration and management of the common property.

(4) The body corporate shall have perpetual succession and shall be capable of suing and being sued in its corporate name and shall be regulated by the by-laws in force.

(5) The body corporate may—

- (a) sue and be sued on any contract made by it;
- (b) sue for and in respect of any damage to the common property caused by any person, whether an owner or not;
- (c) be sued in respect of any matter connected with the land for which the owners are jointly liable.

DUTIES AND POWERS OF BODY CORPORATE.

22. (1) The duties of the body corporate shall include—

- (a) to insure and keep insured the building to the replacement value thereof against fire and such other risks as may be prescribed;
- (b) to insure against such other risks as the owners may determine by special resolution as defined in the First Schedule;
- (c) subject to the provisions of section *seventeen*, forthwith to apply insurance moneys received by it in respect of damage to the building, in rebuilding and reinstating the building in so far as the same may be effected;
- (d) to pay premiums on any policies of insurance effected by it;
- (e) to keep in a state of good and serviceable repair and property maintain the common property;
- (f) to comply with notices or orders by any competent authority requiring repairs to, or work to be done in respect of, the land or building.
- (g) to comply with any reasonable request for the names and addresses of the persons who are the trustees of the body corporate.

The body corporate for the purpose of effecting any insurance under paragraph (a) shall be deemed to have an insurable interest to the replacement value of the building and for the purpose of effecting any other insurance under this sub-section shall be deemed to have an insurable interest in the subject matter of such insurance.

(2) The powers of the body corporate shall include the following:—

- (a) to establish a fund for administrative expenses sufficient in the opinion of the body corporate for the control, management and administration of the common property, for the payment of any premiums of insurance and the discharge of any other obligation of the body corporate;
- (b) to require the owners whenever necessary to contribute towards any amount for the purposes of satisfying a judgment against the body corporate;
- (c) to determine from time to time the amounts to be raised for the purposes aforesaid;
- (d) to raise the amounts so determined by levying contributions on the owners in proportion to the unit entitlement of their respective sections;
- (e) to recover from any owner in any Court of competent jurisdiction any sum of money expended by the body corporate for repairs or work done by it or at its direction, in complying with any notice or order by a competent authority, in respect of that portion of the building comprising the section of that owner.

(2) Die bepalings van die Wet op Maatskappye, 1926 (No. 46 van 1926), is nie op die regspersoon van toepassing nie.

(3) Behoudens die bepalings van hierdie Wet, is die regspersoon verantwoordelik vir die toepassing van die verordeninge en die beheer, administrasie en bestuur van die gemeenskaplike eiendom.

(4) Die regspersoon geniet ewigdurende opvolging en is in staat om as eiser en verweerder op te tree in sy korporatiewe naam en word deur die verordeninge wat van krag is geregleer.

(5) Die regspersoon kan—

- (a) dagvaar en gedagvaar word op enige kontrak deur sigself aangegaan;
- (b) dagvaar vir en ten opsigte van enige skade aan die gemeenskaplike eiendom veroorsaak deur enigiemand of hy 'n eienaar is of nie;
- (c) gedagvaar word ten opsigte van enige saak in verband met die grond waarvoor die eienaars gesamentlik verantwoordelik is.

DIE PLIGTE EN BEVOEGDHEDE VAN DIE REGSPERSOON.

22. (1) Die pligte van die regspersoon sluit in—

- (a) om die gebou te verseker en verseker te hou tot die vervangingswaarde daarvan teen brand en sulke ander risiko's soos voorgeskryf mag word;
- (b) om te verseker teen sulke ander risiko's as wat die eienaars by wyse van spesiale besluit mag bepaal, soos omskryf in die Eerste Bylae;
- (c) om, onderhewig aan die bepalings van artikel *sewentien*, versekeringsgelde deur hom ontvang ten opsigte van skade aan die gebou, onmiddellik aan te wend vir die herbouing en herstel van die gebou vir sover dit geraak mag wees;
- (d) om premies te betaal op versekeringspolisse wat deur hom uitgeneem word;
- (e) om die gemeenskaplike eiendom in 'n goeie en diensbare toestand te hou, en behoorlik te onderhou;
- (f) om uitvoering te gee aan kennisgewings of opdragte van enige bevoegde gesag waat vereis dat reparasies aan of werk ten opsigte van die grond of gebou, gedoen word;
- (g) om te voldoen aan enige redelike versoek om die name en adresse van die persone wat as kuratore van die regspersoon optree.

Vir die doeleindes van enige versekering kragtens paragraaf (a) word die regspersoon geag 'n versekerbare belang tot die vervangingswaarde van die gebou te hê, en vir die doel van enige ander versekering kragtens hierdie subartikel word hy geag 'n versekerbare belang in die voorwerp van sodanige versekering te hê.

(2) Die bevoegdhede van die regspersoon sluit in—

- (a) om 'n fonds te stig vir administratiewe uitgawes wat na die mening van die regspersoon voldoende is vir die beheer, bestuur en administrasie van die gemeenskaplike eiendom, vir die betaling van enige versekeringspremies en die uitvoering van enige ander verpligting van die regspersoon;
- (b) om van die eienaars te eis om wanneer nodig by te dra tot enige bedrag wat nodig mag wees om gevolg te gee aan 'n bevel van die hof teen die regspersoon;
- (c) om van tyd tot tyd te bepaal watter bedrae gehef moet word vir die voormelde doeleindes;
- (d) om die bedrae aldus bepaal in te vorder by wyse van 'n heffing op die eienaars in verhouding tot die eenheidswaarde van hulle onderskeie seksies;
- (e) om in enige hof met bevoegde gesag, van enige eienaar enige bedrag geld te verhaal wat die regspersoon bestee het aan reparasies of werk deur of op sy gesag gedoen ter uitvoering van enige kennisgewing of bevel van 'n bevoegde gesag, ten opsigte van daardie gedeelte van die gebou waarby die seksie van daardie eienaar ingesluit is.

(3) (a) Subject to the provisions of paragraph (b), any contribution levied as aforesaid shall be due and payable on the passing of a resolution, and may be recovered as a debt by the body corporate in an action in any Court of competent jurisdiction from the owner entitled at the time when such resolution was passed and from the owner entitled at the time when such action was instituted, jointly and severally.

(b) The body corporate shall on the application of an owner or any person authorised by him, in writing, certify—

- (i) the amount of any contribution determined as the contribution of that owner;
- (ii) the manner in which such contribution is payable;
- (iii) the extent to which such contribution has been paid by that owner; and
- (iv) the amount of any rate paid by the body corporate in terms of section *twenty-five* and not recovered by it.

INSURANCE BY OWNERS.

23. (1) Notwithstanding the existence of a valid policy of insurance effected by the body corporate pursuant to the provisions of paragraph (a) of sub-section (1) of section *twenty-two*, an owner may effect a policy of insurance in respect of any damage to his section arising from risks covered by the policy effected by the body corporate: Provided that in respect of risks so covered, the sum insured shall not exceed a sum equal to the amount secured, at the date of any loss referred to in such policy, by mortgages on his section.

(2) Where any such policy of insurance is in force, and

- (a) where damage to the section is made good by the body corporate pursuant to the provisions of paragraph (c) of sub-section (1) of section *twenty-two*, the liability of the insurer in terms of the policy of insurance effected by the owner shall be nil;
- (b) where damage to the section is covered by the policy of insurance effected by the body corporate pursuant to the provisions of paragraph (a) of sub-section (1) of section *twenty-two*, but is not made good by the said body, the liability of the insurer in terms of the policy of insurance effected by the owner shall be limited to—

- (i) the value stated in such policy, or
- (ii) the amount of the loss, or
- (iii) the amount sufficient, at the date of the loss, to discharge any amounts due under any sectional mortgage bonds registered against the section.

whichever is the least amount;

- (c) where damage to the section is not covered by the policy of insurance effected by the body corporate as aforesaid, the terms and conditions of the policy of insurance effected by the body corporate as aforesaid, the terms and conditions of the policy of insurance effected by the owner shall apply.

(3) Where, pursuant to the provisions of paragraph (b) of sub-section (2), an insurer is liable to pay any sum, such sum shall, at the election of any holder of a sectional mortgage bond, be paid by the insurer to the holder of such bond: Provided that where more than one sectional mortgage bond is registered against a section, payment shall be made to the holders thereof in order of their respective preferences.

(4) (a) Where the amount paid by an insurer to a holder of a sectional mortgage bond pursuant to the provisions of sub-section (3) equals the amount necessary to discharge such sectional mortgage bond, the insurer shall be entitled to cession of such sectional mortgage bond.

(3) (a) Onderhewig aan bepalings van paragraaf (b) is enige bydrae, gehêf soos voormeld, verskuldig en betaalbaar by die aanname van 'n besluit en kan as 'n skuld deur die regspersoon in 'n geding in enige hof met bevoegde gesag, van die eienaar wat aanspraak het ten tye van die aanname van die besluit en van die eienaar wat aanspraak het ten tye van die instelling van die geding, gesamentlik en afsonderlik, verhaal word.

(b) Die regspersoon moet op aansoek van 'n eienaar of enigiemand skriftelik deur hom gemagtig, sertifiseer—

- (i) die bedrag van enige bydrae wat bepaal is as die bydrae van daardie eienaar;
- (ii) die wyse waarop die bydrae betaalbaar is;
- (iii) tot watter mate sodanige bydrae deur daardie eienaar betaal is;
- (iv) die bedrag van enige belasting wat deur die regspersoon, ingevolge artikel *vyf-en-twintig* betaal en nie deur hom verhaal is nie.

VERSEKERING DEUR EIENAARS.

23. (1) Ondanks die bestaan van 'n geldige versekeringspolis wat deur die regspersoon uitgeneem is ingevolge die bepalings van paragraaf (a) van subartikel (1) en artikel *twee-en-twintig*, kan die eienaar 'n versekeringspolis uitneem ten opsigte van enige skade aan sy seksie, wat ontstaan uit risiko's wat gedek is deur die polis wat die regspersoon uitgeneem het: Met dien verstande dat ten opsigte van risiko's wat aldus gedek is, die versekerde bedrag nie 'n bedrag oorskry wat op die datum van enige verlies waarna in sodanige polis verwys word gelyk is aan die bedrag wat by wyse van verband op sy seksie gesekureer is nie.

(2) Waar enige sodanige versekeringspolis van krag is, en—

- (a) waar skade aan die seksie deur die regspersoon ingevolge die bepalings van paragraaf (c) van subartikel (1) van artikel *twee-en-twintig* vergoed is, is die aanspreeklikheid van die versekeraar ingevolge die versekeringspolis wat deur die eienaar uitgeneem is, nul;
- (b) waar die skade aan die seksie gedek is deur die versekeringspolis wat deur die regspersoon uitgeneem is ingevolge die bepalings van paragraaf (a) van subartikel (1) van artikel *twee-en-twintig* maar nie deur die gesegde regspersoon vergoed is nie, is die aanspreeklikheid van die versekeraar ingevolge die bepalings van die versekeringspolis wat deur die eienaar uitgeneem is, beperk tot—

- (i) die waarde in sodanige polis vermeld; of
- (ii) die bedrag van die verlies; of
- (iii) die bedrag wat op die datum van die verlies voldoende is om enige bedrae af te los wat verskuldig is onder enige seksionele verband wat teen die seksie geregistreer is, wat ook al die kleinste bedrag is;

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

(3) Waar, ingevolge die bepalings van paragraaf (b) van subartikel (2), 'n versekeraar aanspreeklik is vir die betaling van enige bedrag, is so 'n bedrag, as die houer van 'n seksionele verband so verkies, deur die versekeraar aan die houer van sodanige verband betaalbaar: Met dien verstande dat waar meer as een seksionele verband teen 'n seksie geregistreer is, betaling gemaak word aan die houters daarvan in volgorde van hulle onderskeie voorkeure.

(4) (a) Waar die bedrag wat deur die versekeraar betaal is, aan die houer van 'n seksionele verband ingevolge die bepalings van subartikel (3), gelyk is aan die bedrag wat nodig is vir die aflossing van sodanige seksionele verband, is die versekeraar geregtig op sessie van sodanige seksionele verband.

(b) Where the amount paid by an insurer to a holder of a sectional mortgage bond is less than the amount necessary to discharge such bond, the insurer shall be entitled to the cession, *pro rata*, of part of such sectional mortgage bond, and thereafter such insurer shall for all purposes rank equally with the holder of such bond, *pro rata* in accordance with the amount so paid by the insurer.

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

RATES.

24. (1) (a) When a local authority causes land to be valued for any lawful purpose, it shall be valued as if it were owned by a single owner and for the purposes of such valuation and all purposes incidental thereto (including an objection to a valuation) but not otherwise, the land and buildings thereon shall be deemed to be owned by the body corporate.

(b) During the period between the registration of the sectional plan and until a valuation of the land showing the body corporate as owner becomes effective for rating purposes, the valuation then in force shall for the purpose of sub-section (3) be deemed to be a valuation of the land made by the local authority showing the body corporate as owner.

(c) The local authority is not required to make separate valuations of any part of the land other than as if the land were owned by a single owner.

(d) A separate valuation shall be made of—

- (i) the site, and
- (ii) the building.

(2) The body corporate shall within one month after the registration of a sectional plan or any amendment thereof, furnish to the local authority two copies of the registered sectional plan or any amendment thereof (including all endorsements thereon) certified as prescribed.

(3) When any local authority uses a valuation of the land showing the body corporate as owner, the following provisions shall apply—

(a) the value of the land shown in the valuation shall be apportioned by the local authority between the sections comprised in the land in proportion to the unit value of the respective sections as shown on the registered sectional plan or any amendment thereof;

(b) the body corporate is not liable for any rate levied by the local authority;

(c) the owner of each section comprised in the land is deemed to be the owner of the section as if it were a separate piece of land having a value equal to that apportioned to it under paragraph (a) and is liable accordingly for any rate made and levied by the local authority on owners of land.

APPOINTMENT OF ADMINISTRATOR.

25. (1) The body corporate or any person having an interest in a section may apply to the Court for the appointment of an administrator.

(2) The Court may in its discretion appoint an administrator for an indefinite period or for a fixed period on such terms and conditions as to remuneration as it thinks fit. The remuneration and expenses of the administrator shall be an administrative expense within the meaning of this Act.

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

(4) The Court may in its discretion on the application of the administrator or any person referred to in sub-section (1) remove or replace the administrator.

(b) Waar die bedrag wat deur die versekeraar betaal is aan die houer van 'n seksionele verband, minder is as die bedrag wat nodig is vir aflossing van sodanige verband, is die versekeraar geregtig op die sessie, *pro rata* van deel van sodanige seksionele verband en daarna rangskik sodanige versekeraar vir alle doeleindes gelyk met die houer van sodanige verband, *pro rata* in ooreenstemming met die bedrag aldus betaal deur die versekeraar.

(5) Niks in hierdie artikel vervat beperk die regte van 'n eienaar om teen ander risiko's as skade aan sy seksie te verseker nie.

BELASTING.

24. (1) (a) Wanneer die plaaslike bestuur grond laat waardeer vir enige wettige doel, word dit waardeer asof dit deur 'n enkele eienaar besit word en vir die doel van so 'n waardasie en alle doeleindes wat daarmee in verband staan (insluitende 'n beswaar teen 'n waardasie), maar nie andersins nie, word die grond en geboue daarop geag aan die regspersoon te behoort.

(b) Gedurende die tydperk tussen die registrasie van die seksionele kaart en totdat die waardasie van die grond wat die regspersoon as eienaar aantoon, in werking tree vir doeleindes van belasting, word die waardasie wat dan van krag is vir die doeleindes van subartikel (3) beskou as die waardasie van die grond wat deur die plaaslike bestuur gemaak is met die regspersoon as eienaar.

(c) Die plaaslike bestuur word nie verwag om aparte waardasies van enige deel van die grond te maak nie behalwe asof die grond aan 'n enkele eienaar behoort.

(d) 'n Afsonderlike waardasie moet gemaak word van—

- (i) die terrein; en
- (ii) die gebou.

(2) Die regspersoon moet binne een maand na registrasie van 'n seksionele kaart of enige wysiging daarvan, twee afskrifte, gesertifiseer soos voorgeskryf, van die geregistreerde seksionele kaart of enige wysiging daarvan (insluitende alle endossemente daarop) voorsien aan die plaaslike bestuur.

(3) Wanneer 'n plaaslike bestuur gebruik maak van 'n waardasie van die grond wat die regspersoon as eienaar aantoon, is die volgende bepalings van toepassing:—

(a) Die waarde van die grond getoon in die waardasie word deur die plaaslike bestuur verdeel tussen die seksies in die grond ingesluit in verhouding tot die eenheidswaarde van die onderskeie seksies soos aangetoon op die geregistreerde seksionele kaart of enige wysiging daarvan;

(b) die regspersoon is nie aanspreeklik vir enige belasting wat deur die plaaslike bestuur gehef is nie;

(c) die eienaar van elke seksie ingesluit in die grond word die eienaar van die seksie geag asof dit 'n aparte stuk grond, is, met 'n waarde gelyk aan dit wat daaraan toegeken is kragtens paragraaf (a) en is gevolglik aanspreeklik vir enige belasting wat deur die plaaslike bestuur bepaal en gehef is op eienaars van grond.

AANSTELLING VAN ADMINISTRATEUR.

25. (1) Die regspersoon of enige persoon wat belang het in 'n seksie, kan by die hof aansoek doen vir die aanstelling van 'n administrateur.

(2) Die hof kan na goedgeken 'n administrateur vir 'n onbepaalde tydperk of vir 'n vaste tydperk aanstel op sodanige bedinge en voorwaardes aangaande vergoeding, as wat dit goed ag. Die vergoeding en onkoste van die administrateur is administratiewe uitgawes binne die bedoeling van hierdie Wet.

(3) Die administrateur het, tot uitsluiting van die regspersoon, die bevoegdhede en pligte van die regspersoon of sodanige van daardie bevoegdhede en pligte soos die hof mag bepaal.

(4) Die hof kan na goedgeken op aansoek van die administrateur of enige persoon waarna verwys word in subartikel (1) die administrateur verwyder of vervang.

(5) On any application made under this section the Court may make such order for the payment of costs as it thinks fit.

CONVERSION OF EXISTING SCHEMES TO SECTIONAL TITLES.

26. (1) A company wherein the purchase of shares gives the purchaser the right of occupancy of a given section, may be converted into a development scheme as defined in section two: Provided that—

- (a) the company's objects contain the necessary powers;
- (b) the majority of the shareholders in number and value resolve that the company be wound up and that—
 - (i) the company will register a sectional plan;
 - (ii) the unit value will correspond proportionately with existing shareholding rights;
 - (iii) the sections shall be identical with existing units;
- (iv) shareholders will contribute to the company's funds to cover expenses of the conversion and to enable its accounts to balance on completion of all action including winding up;
- (v) the company will transfer the sections to the respective shareholders for a nominal consideration, transfer duty, however, being payable on the fair value of the section as defined in section one (v) of the Transfer Duty Act, 1949 (Act No. 40 of 1949);
- (vi) the shareholders taking transfer of their respective sections shall waive all rights of occupancy inconsistent with sectional ownership and shall not thereafter deal with nor dispose of their shares;
- (vii) where shares have been hypothecated, the respective mortgagees shall consent to the conversion and may require the amount still outstanding to be secured by a sectional mortgage bond registered against the relevant section.

(2) After the consents of all mortgagees of shares have been obtained to the conversion, the shareholders shall pass a special resolution for the winding up of the company. In the winding up of the company, effect shall be given to the terms of the agreement of the shareholders.

(3) The company shall take the necessary action to give effect to the agreement reached, and preparation and registration of the sectional plan shall follow the procedure laid down in this Act.

CONVERSION OF LETTING SCHEMES TO SECTIONAL TITLES.

27. A letting scheme may be converted to a development scheme as defined in section two: Provided that—

- (a) the objects of the lessor, if a company contain the necessary powers;
- (b) the requirements of this Act in regard to the registration of a sectional plan and the opening of a sectional register are complied with.

SALE OR LEASE OF SECTIONS.

28. Nothing in this Act or any other law shall be construed as preventing a developer from selling some sections of a building and letting others.

REGULATIONS.

29. The Minister may make regulations in regard to—

- (a) the opening of section title registers;
- (b) the manner and form of registering a sectional plan;
- (c) the fees to be paid for any act or registration or function required or permitted to be done under this Act;

(5) Die hof kan na goeëddunke enige bevel maak aangaande die betaling van die koste van 'n aansoek kragtens hierdie artikel.

OMSKEPPING VAN BESTAANDE SKEMAS TOT SEKSIONELE TITELS.

26. (1) 'n Maatskappy waarin die aankoop van aandele aan die koper die reg van okkupasie van 'n gegewe seksie bied, kan omskep word in 'n ontwikkelingskema soos omskryf in artikel twee: Met dien verstande dat—

- (a) die maatskappy se doelstellings die nodige bevoegdhede bevat; en
- (b) die meerderheid van die aandeelhouders in getal en waarde besluit dat die maatskappy gelikwideer word en dat—
 - (i) die maatskappy 'n seksionele kaart registreer;
 - (ii) die eenheidswaarde proporsioneel ooreenstem met bestaande aandeelhoudersregte;
 - (iii) die seksies identies is met bestaande eenhede;
 - (iv) aandeelhouders bydra tot die maatskappy se fondse ten einde die koste van omskepping te dek en die maatskappy in staat te stel om sy rekenings te laat klop by voltooiing van alle handelinge insluitende likwidasie;
 - (v) die maatskappy die seksies aan die onderskeie aandeelhouders oordra teen 'n nominale vergoeding, hereregte is egter betaalbaar op die billike waarde van die seksie soos omskryf in artikel een (v) van die Hereregtewet, 1949 (No. 40 van 1949);
 - (vi) die aandeelhouders wat oordrag neem van hulle onderskeie seksies, afstand moet doen van alle regte van okkupasie wat teenstrydig is met seksionele eiendomsreg en dat hulle nie daarna met hulle aandele mag handel of van die hand sit nie; en
 - (vii) waar aandele verbind is, die onderskeie verbandhouders moet toestem tot die omskepping en dat hulle kan vereis dat die bedrag wat nog uitstaande is, gesekureur word deur registrasie van 'n seksionele verband teen die betrokke seksie.

(2) Nadat die toestemmings van alle verbandhouders oor aandele verkry is tot die omskepping, moet die aandeelhouders 'n spesiale besluit aanneem vir die likwidasie van die maatskappy. In die likwidasie van die maatskappy moet uitvoering gegee word aan die voorwaardes van die ooreenkoms tussen die aandeelhouders.

(3) Die maatskappy moet die nodige handelinge verrig om uitvoering te gee aan die ooreenkoms wat bereik is en voorbereiding en registrasie van die seksionele kaart moet die prosedure volg wat in hierdie Wet neergelê is.

OMSKEPPING VAN HUURSKEMA TOT SEKSIONELE TITELS.

27. 'n Huurskema kan omskep word in 'n ontwikkelingskema soos omskryf in artikel twee: Met dien verstande dat—

- (a) die doelstellings van 'n verhuurder, indien dit 'n maatskappy is, die nodige bevoegdhede bevat; en
- (b) voldoen word aan die vereistes van hierdie Wet in verband met die registrasie van 'n seksionele kaart en die oopmaak van 'n seksionele register.

VERKOPING OF VERHURING VAN SEKSIES.

28. Die bepalings van hierdie of enige ander Wet word nie uitgelê in die sin dat 'n ontwikkelaar belet word om sekere seksies van 'n gebou te verkoop en ander te verhuur nie.

REGULASIES.

29. Die Minister kan regulasies uitvaardig in verband met—

- (a) die oopmaak van seksionele titelregisters;
- (b) die wyse waarop en vorm waarin 'n seksionele kaart geregistreer word;
- (c) die gelde wat betaalbaar is vir enige funksionele of registrasiehandeling wat kragtens hierdie Wet nodig is of toegelaat word;

- (d) risks against which a body corporate shall insure a building;
- (e) generally any matter which he considers it necessary or expedient to prescribe in order that the purposes of this Act may be achieved.

SHORT TITLE AND DATE OF COMMENCEMENT OF ACT.

30. This Act shall be called the Registration of Sectional Titles Act, 1965, and shall come into operation upon a date to be fixed by the State President by proclamation in the *Gazette*.

FIRST SCHEDULE.

DUTIES OF AN OWNER.

1. An owner shall—

- (a) permit the body corporate and its agents, at all reasonable times on notice (except in case of emergency when no notice shall be required), to enter his section for the purpose of inspecting the same and maintaining, repairing or renewing pipes, wires, cables and ducts existing in the section and capable of being used in connection with the enjoyment of any other section or common property, or for the purpose of maintaining, repairing or renewing common property, or for the purpose of ensuring that the by-laws are being observed;
- (b) forthwith carry out all work that may be ordered by any competent public or local authority in respect of his section other than such work as may be for the benefit of the building generally, and pay all rates, charges, outgoings and assessments that may be payable in respect of his section;
- (c) repair and maintain his section, in a state of good repair, reasonable wear and tear and damage by fire excepted;
- (d) use and enjoy the common property in such a manner as not unreasonably to interfere with the use and enjoyment thereof by other owners or other persons lawfully on the premises;
- (e) not use his section or permit the same to be used in such manner or for such purpose as shall cause a nuisance to any occupier of a section (whether an owner or not);
- (f) notify the body corporate forthwith upon any change of ownership or of any mortgage or other dealing in connection with his section.

FURTHER DUTIES OF BODY CORPORATE.

2. The body corporate shall—

- (a) control, manage and administer the common property for the benefit of all owners;
- (b) keep in a state of good and serviceable repair and properly maintain the fixtures and fittings (including elevators) used in connection with the common property;
- (c) where practicable establish and maintain suitable lawns and gardens on the common property;
- (d) maintain and repair (including renewal where reasonably necessary) pipes, wires, cables and ducts existing on the land and capable of being used in connection with the enjoyment of more than one section or common property;
- (e) on the written request of an owner, or registered mortgagee of a section, produce to such owner or mortgagee, or person authorised in writing by such owner or mortgagee, the policy or policies of insurance effected by the body corporate, and the receipt or receipts for the last premium or premiums in respect thereof.

FURTHER POWERS OF BODY CORPORATE.

3. The body corporate may—

- (a) purchase, hire or otherwise acquire movable property for use by owners in connection with their enjoyment of common property;

- (d) die risiko's waarteen 'n regpersoon 'n gebou moet verseker;
- (e) in die algemeen enige aangelentheid wat hy nodig of raadsaam ag om voor te skryf ten einde die oogmerke van hierdie Wet te verwesenlik.

KORT TITEL EN INWERKINGTREDDING.

30. Hierdie Wet heet die Wet op die Registrasie van Seksionele Titels, 1965, en tree in werking op 'n datum wat die Staatspresident by proklamasie in die *Staatskoerant* bepaal.

EERSTE BYLAE.

PLIGTE VAN EIENAAR.

1. 'n Eienaar moet—

- (a) die regpersoon en sy agente te alle redelike tye na kennisgewing (behalwe in 'n noodgeval wanneer geen kennisgewing nodig sal wees nie) toelaat om sy seksie te betree vir die doel van inspeksie daarvan en vir die onderhoud, herstel of hernuwing van pype, drade, kables en kanale wat in die seksie bestaan en geskik is om gebruik te word tot voordeel van enige ander seksie of gemeenskaplike eiendom of vir die doel van onderhoud, herstel en hernuwing van gemeenskaplike eiendom of vir die doel om toe te sien dat die verordeninge nagekom word;
- (b) onmiddellik alle werk uitvoer wat deur 'n bevoegde openbare of plaaslike bestuur beveel word, ten opsigte van sy seksie, behalwe sulke werk as wat vir die voordeel van die gebou in die algemeen mag wees, en alle belastinge, koste, uitgawes en aanslae betaal wat betaalbaar mag wees ten opsigte van sy seksie;
- (c) sy seksie herstel en goed onderhou, redelike slytasie en skade weens brand uitgesluit;
- (d) die gemeenskaplike eiendom op so 'n wyse gebruik en benut as wat nie onredelik indruis teen die gebruik en benutting daarvan deur ander eienaars of ander persone wat wetlik op die perseel mag wees nie;
- (e) nie sy seksie gebruik of toelaat dat dit gebruik word nie, op so 'n wyse of vir so 'n doel dat dit 'n las sal wees vir enige bewoner van 'n seksie (synde 'n eienaar of nie);
- (f) die regpersoon onmiddellik kennis gee van enige verandering van eiendomsreg of van enige verband of ander handeling rakende sy seksie.

VERDERE PLIGTE VAN DIE REGSPERSOON.

2. Die regpersoon moet—

- (a) die gemeenskaplike eiendom beheer, bestuur en administreer vir die voordeel van alle eienaars;
- (b) die toebehore (insluitende hysbakke) wat in verband met die gemeenskaplike eiendom gebruik word, in 'n goeie en diensbare toestand onderhou;
- (c) waar doenlik, geskikte grasperke en tuinry op die gemeenskaplike eiendom aanlê en onderhou;
- (d) pype, drade, kables en kanale wat op die grond bestaan en geskik is vir gebruik ten bate van meer dan een seksie of die gemeenskaplike eiendom, onderhou en herstel (insluitende hernuwing waar redelik nodig);
- (e) op die skriftelike versoek van 'n eienaar of die geregistreerde verbandhouer van 'n seksie, aan so 'n eienaar of verbandhouer of iemand wat skriftelik gemagtig is deur sodanige eienaar of verbandhouer, die versekeringspolis of -polisse wat deur die regpersoon uitgeneem is en die kwitansie of kwitansies vir die laaste premie of premies ten opsigte daarvan, voorlê.

VERDERE BEVOEGHEDHE VAN DIE REGSPERSOON.

3. Die regpersoon kan—

- (a) roerende eiendom vir gebruik deur eienaars aankoop, huur of andersins verkry in verband met die eienaars se gebruik van die gemeenskaplike eiendom;

- (b) borrow moneys required by it in the performance of its duties or the exercise of its powers;
- (c) secure the repayment of moneys borrowed by it, and the payment of interest thereon, by negotiable instrument, or hypothecation of unpaid contributions (whether levied or not), or mortgage of any property vested in it, or by combination of those means;
- (d) invest as it may determine any moneys in the fund for administrative expenses;
- (e) make an agreement with any owner or occupier of a section for the provision of amenities or services by it to such section or to the owner or occupier thereof;
- (f) do all things reasonably necessary for the enforcement of the by-laws and the control, management and administration of the common property.

TRUSTEES OF THE BODY CORPORATE.

4. The powers and duties of the body corporate shall, subject to any restriction imposed or direction given at a general meeting, be exercised and performed by the trustees of the body corporate.

5. There shall be not less than three nor more than seven trustees who shall be owners and who shall be elected at each annual general meeting: Provided that where there are not more than three owners, all owners shall be trustees.

6. Except where all owners are trustees, the body corporate may by resolution at an extraordinary general meeting remove any trustee before the expiration of his term of office and appoint another owner in his place to hold office until the next annual general meeting.

7. Any casual vacancy among the trustees may be filled by the remaining trustees.

8. At a meeting of trustees, two trustees shall form a quorum, where there are four or fewer trustees; three trustees shall form a quorum where there are five or six trustees; and where there are seven trustees, four shall form a quorum: Provided that where there is only one owner, he shall be sole trustee.

9. At the commencement of each meeting the trustees shall elect a chairman for the meeting, who shall have a casting as well as a deliberative vote, and if any chairman so elected shall vacate the chair during the course of a meeting the trustees shall choose in his stead another chairman who shall have the same rights of voting.

10. At meetings of the trustees all matters shall be determined by simple majority vote.

11. The trustees may—

- (a) meet together for the conduct of business, adjourn and otherwise regulate their meetings as they think fit: Provided that they shall meet when any trustee gives to the other trustees not less than seven days' notice of a meeting proposed by him, specifying the reason for calling such meeting;
- (b) employ for and on behalf of the body corporate such agents and servants as they think fit in connection with the control, management and administration of the common property, and the exercise and performance of the powers and duties of the body corporate.
- (c) subject to any restriction imposed or direction given at a general meeting, delegate to one or more of the trustees such of their powers and duties as they think fit, and at any time revoke such delegation.

12. The trustees shall—

- (a) keep minutes of their proceedings;
- (b) cause minutes to be kept of general meetings;

- (b) gelde opneem wat hy nodig het in die uitvoering van sy pligte of die uitoefening van sy bevoegdhede;
- (c) die terugbetaling van gelde wat hy geleen het en die betaling van rente daarop versekureer by wyse van 'n verhandelbare instrument of hipoteek oor onopbetaalde kontribusies (gehef of nie) of deur verpanding van enige eiendom wat by hom berus, of by wyse van 'n kombinasie van hierdie middele;
- (d) enige gelde wat in die fonds vir administratiewe uitgawes is, na goeddunke belê;
- (e) met enige eienaar of bewoner van 'n seksie 'n ooreenkoms aangaan vir die voorsiening van geriewe of dienste aan so 'n seksie of aan die eienaar of bewoner daarvan;
- (f) alle handelings verrig wat redelikerwyse nodig is vir die toepassing van die verordeninge en vir die beheer, bestuur en administrasie van die gemeenskaplike eiendom.

KURATORE VAN DIE REGSPERSOON.

4. Die bevoegdhede en pligte van die regspersoon word, onderhewig aan enige beperkings opgelê of opdrag gegee op 'n algemene vergadering, deur die kuratore van die regspersoon uitgeoefen en uitgevoer.

5. Daar moet minstens drie en hoogstens sewe kuratore wees wat almal eienaars moet wees en wat op elke jaarlikse algemene vergadering gekies word: Met dien verstande dat waar daar nie meer as drie eienaars is nie alle eienaars kuratore is.

6. Behalwe waar alle eienaars kuratore is, kan die regspersoon by besluit op 'n buitengewone algemene vergadering enige kurator voor die verstryking van sy amptstermyn van sy amp onthef en 'n ander eienaar in sy plek aanstel om te dien tot die volgende jaarlikse algemene vergadering.

7. Enige toevallige vakature in die geledere van die kuratore kan deur die oorblywende kuratore aangevul word.

8. 'n Kworum vir 'n vergadering van kuratore waar daar ingevolge artikel ses—

- (a) vier of minder kuratore is, is twee;
- (b) vyf of ses kuratore is, is drie; en
- (c) sewe kuratore is, is vier.

9. By die aanvang van elke vergadering kies die kuratore 'n voorsitter vir die vergadering en hy het 'n beslissende sowel as 'n beraadslagende stem, en indien enige voorsitter aldus gekies die voorsitterstoel gedurende die loop van die vergadering ontruim, kies die kuratore 'n ander voorsitter in sy plek en hy het dieselfde stembevoegdheid.

10. By vergaderings van die kuratore word alle sake by wyse van gewone meerderheidstem beslis.

11. Die kuratore kan—

- (a) vir die afhandeling van besigheid byeenkom, verdaag en hulle vergaderings andersins reël soos hulle mag goed vind: Met dien verstande dat hulle byeen moet kom wanneer enige kurator aan die ander kuratore nie minder nie as sewe dae kennis gee van 'n vergadering wat hy voorstel en ten opsigte waarvan hy die rede daarvoor aandui;
- (b) vir en ten behoeve van die regspersoon sulke agente en werknemers as hulle mag goeddink in diens neem in verband met die beheer, bestuur en administrasie van die gemeenskaplike eiendom en die uitoefening en uitvoering van die bevoegdhede en pligte van die regspersoon;
- (c) behoudens enige beperking opgelê of opdrag gegee op 'n algemene vergadering aan een of meer van die kuratore sodanig van hulle bevoegdhede en pligte deleger as wat hulle mag goeddink en sodanige delegasie te enige tyd herroep.

12. Die kuratore moet—

- (a) notule hou van al hulle vergaderings;
- (b) notule laat hou van algemene vergaderings;

- (c) cause proper books of account to be kept in respect of all sums of money received and expended by them and the matters in respect of which such receipt and expenditure take place;
- (d) prepare proper accounts relating to all moneys of the body corporate, and the income and expenditure thereof, for each annual general meeting;
- (e) on application of an owner or any person authorised in writing by him, make the books of account available for inspection at all reasonable times.

13. All acts done in good faith by the trustees shall notwithstanding it be afterwards discovered that there was some defect in the appointment or continuance in office of any trustee be as valid as if such trustee had been duly appointed or had duly continued in office.

GENERAL MEETINGS.

14. A general meeting of owners shall be held within three months after registration of the sectional plan.

15. Subsequent general meetings shall be held once in each year provided that not more than fifteen months shall elapse between the date of one annual general meeting and that of the next.

16. All general meetings other than the annual general meetings shall be called extraordinary general meetings.

17. The trustees may whenever they think fit and shall upon a requisition in writing made by owners entitled to twenty-five *per centum* of the total unit entitlement of the sections convene an extraordinary general meeting.

18. Seven days' notice of every general meeting specifying the place, the date and the hour of meeting and in case of special business the general nature of such business shall be given to all owners but accidental omission to give such notice to any owner, or non-receipt of such notice by any owner shall not invalidate any proceedings at any such meeting.

PROCEEDINGS AT GENERAL MEETINGS.

19. Save that consideration of the accounts and the election of trustees at an annual general meeting shall be ordinary business, all business at any general meeting shall be special business.

20. Save as in these by-laws otherwise provided, no business shall be transacted at any general meeting unless a quorum of persons entitled to vote is present at the time when the meeting proceeds to business. One-half of the persons entitled to vote present in person or by proxy shall constitute a quorum.

21. If within one-half hour from the time appointed for a general meeting a quorum is not present the meeting shall stand adjourned to the same day in the next week at the same place and time and if at the adjourned meeting a quorum is not present within one-half hour from the time appointed for the meeting the persons entitled to vote present shall be a quorum.

22. At the commencement of a general meeting, a chairman of the meeting shall be elected.

23. At any general meeting a resolution by the vote of the meeting shall be decided on a show of hands unless a poll is demanded by any owner in person or by proxy. Unless a poll be so demanded a declaration by the chairman that a resolution has on the show of hands been carried shall be conclusive evidence of the fact without proof of the number or proportion of votes recorded in favour of or against such resolution. A demand for a poll may be withdrawn.

24. A poll if demanded shall be taken in such manner as the chairman thinks fit and the result of the poll shall be deemed to be the resolution of the meeting at which such poll was demanded.

- (c) behoorlike rekeningboeke laat hou ten opsigte van alle bedrae geld deur hulle ontvang en uitgegee en van die sake ten opsigte waarvan sodanige ontvangs en uitgawe plaasgevind het;
- (d) vir elke jaarlikse algemene vergadering behoorlike rekeninge voorberei aangaande alle gelde van die regspersoon en sy inkomste en uitgawe;
- (e) op aansoek van 'n eienaar of enigiemand deur hom gemagtig, die rekeningboeke beskikbaar stel vir inspeksie te alle redelike tye.

13. Alle handelinge te goeder trou deur die kuratore verrig, is, nieëntaanste dit later ontdek word dat daar 'n gebrek was in die aanstelling of voortdoring in die ampstermyn van enige kurator, ewe geldig asof so 'n kurator behoorlik aangestel was of behoorlik sy ampstermyn voortgesit het.

ALGEMENE VERGADERING.

14. 'n Algemene vergadering van eienaars word gehou binne drie maande nadat die seksionele kaart geregistreer is.

15. Opvolgende algemene vergaderings word een keer elke jaar gehou: Met dien verstande dat nie meer as vyftien maande tussen die datum van een jaarlikse algemene vergadering en die van die volgende een mag verloop nie.

16. Alle algemene vergaderings behalwe die jaarlikse algemene vergadering word buitengewone algemene vergaderings genoem.

17. Die kuratore kan, wanneer hulle dit goedvind, en moet, indien hulle skriftelik daartoe opgeroep word, deur eienaars wat geregtig is op vyf-en-twintig persent van die totale eenheidswaarde van die seksies, 'n buitengewone algemene vergadering belê.

18. Sewe dae kennisgewing van elke algemene vergadering wat die plek, die datum en die tyd van die vergadering spesifiseer en, in die geval van spesiale besigheid die algemene aard van sodanige besigheid, moet gegee word aan alle eienaars, maar die toevallige versuim om sodanige kennisgewing aan enige eienaar te gee, of die nie-ontvangs van sodanige kennisgewing deur enige eienaar sal nie enige verrigtings op so 'n vergadering ongeldig maak nie.

VERRIGTINGS OP ALGEMENE VERGADERINGS.

19. Behalwe die oorweging van die rekeninge en die verkiesing van kuratore op 'n jaarlikse algemene vergadering, wat gewone besigheid is, is alle besigheid op enige algemene vergadering spesiale besigheid.

20. Behalwe soos in hierdie verordeninge anders bepaal, word geen besigheid op enige algemene vergadering verrig nie tensy 'n kworum van persone wat geregtig is om te stem of hulle gevolmagtigdes teenwoordig is ten tye van die oorgang tot besigheid deur die vergadering. 'n Kworum is een-helfte van die persone wat geregtig is om te stem.

21. Indien 'n kworum nie binne 'n halfuur na die vasgestelde aanvangstyd van 'n algemene vergadering teenwoordig is nie, word die vergadering verdaag tot dieselfde dag in die volgende week en op ierselfe plek en tyd en indien, op die verdaagde vergadering, 'n kworum nie binne 'n halfuur na die vasgestelde aanvangstyd van die vergadering teenwoordig is nie, is die teenwoordige stemgeregtigde persoon 'n kworum.

22. By die aanvang van 'n algemene vergadering word 'n voorsitter vir die vergadering gekies.

23. By enige algemene vergadering word 'n besluit van die vergadering by stemming beslis met opsteek van hande tensy 'n stemming per stembrieffie vereis word deur enige eienaar wat persoonlik of by wyse van volmag teenwoordig is. Tensy die stemming per stembrieffie aldus vereis word, is 'n verklaring deur die voorsitter dat 'n besluit by wyse van opsteek van hande aangeneem is, voldoende bewys van daardie feit sonder bewys van die aantal of verhouding van stemme ten gunste van of teen sodanige besluit. 'n Eis vir 'n stemming per stembrieffie kan teruggetrek word.

24. 'n Stemming per stembrieffie, indien vereis, geskied op die wyse wat die voorsitter goeddink en die uitslag van die stemming word beskou as die besluit van die vergadering waarop so 'n stemming vereis is.

25. In the case of equality in the votes whether on a show of hands or on a poll, the chairman of the meeting shall be entitled to a casting vote in addition to his deliberative vote.

VOTES OF OWNERS.

26. On a show of hands each owner shall have one vote; on a poll the votes of owners shall correspond with the unit value of their respective sections.

27. On a show of hands or on a poll votes may be given either personally or by proxy.

28. An instrument appointing a proxy shall be in writing under the hand of the appointer or his agent, and may be either general or for a particular meeting. A proxy need not be an owner.

29. Except in cases where by or under this Act a special resolution is required, no owner shall be entitled to vote at any general meeting unless all contributions payable in respect of his section have been duly paid.

30. Where an owner is a trustee for a beneficiary he shall exercise the voting rights in respect of the section to the exclusion of persons beneficially interested in the trust, and such persons shall not vote.

31. Two trustees shall sign every instrument on behalf of the body corporate: Provided that where there is only one member of the body corporate, his signature shall be sufficient for the purpose of this clause.

AMENDMENT OF BY-LAWS.

32. The by-laws in the Second Schedule to this Act may be amended by special resolution of the body corporate, and not otherwise.

SPECIAL RESOLUTION.

33. A special resolution means a resolution passed by a majority of not less than three-fourths of the total unit value of the sections, and not less than three-fourths of all members of the body corporate, at a general meeting of which at least fourteen days' notice specifying the proposed special resolution has been given.

SECOND SCHEDULE.

1. An owner shall not—

- (a) use his section for any purpose which may be illegal or injurious to the reputation of the building;
- (b) make undue noise in or about any section or common property;
- (c) keep any animals in or on his section or the common property after notice in that behalf from the trustees.

2. When the purpose for which a section is intended to be used is shown expressly or by necessary implication on or by the registered sectional plan, an owner shall not use his section for any other purpose, or permit the same so to be used.

25. In die geval van 'n staking van stemme, hetsy by wyse van opsteek van hande of by wyse van stembriefie, het die voorsitter van die vergadering 'n beslissende stem benewens sy beraadslagende stem.

STEMME VAN EIENAARS.

26. By die opsteek van hande het elke eienaar een stem, by 'n stemming per stembriefie het elke eienaar 'n stem wat met die eenheidswaarde van sy seksie ooreenkom.

27. By die opsteek van hande of 'n stemming per stembriefie kan stemme of persoonlik of by volmag uitgebring word.

28. Die dokument waarby 'n gevolmagtigde aangestel word, moet skriftelik onder die handtekening van die aansteller of sy agent geskied en kan of algemeen of vir 'n bepaalde vergadering wees. 'n Gevolmagtigde hoef nie 'n eienaar te wees nie.

29. Behalwe in gevalle waar by of kragtens hierdie Wet 'n spesiale besluit vereis word, is geen eienaar geregtig om op enige algemene vergadering te stem nie tensy alle bydraes wat ten opsigte van sy seksie betaalbaar is, behoorlik betaal is.

30. Waar 'n eienaar 'n kurator is vir 'n begiftigde, moet hy die stemreg ten opsigte van die seksie uitoefen tot uitsluiting van persone wat voordelige belang het in die trust en sulke persone mag nie stem nie.

31. Twee kuratore moet elke dokument ten behoeve van die regspersoon teken: Met dien verstande dat waar daar slegs een lid van die regspersoon is, sy handtekening voldoende is vir die doel van hierdie klousule.

WYSIGING VAN VERORDENING.

32. Die verordeninge in die Tweede Bylae kan slegs by spesiale besluit van die regspersoon gewysig word.

SPEZIALE BESLUIT.

33. 'n Spesiale besluit beteken 'n besluit aangeneem deur 'n meerderheid van nie minder nie as driekwart van die totale eenheidswaarde van die seksies en nie minder nie as driekwart van al die lede van die regspersoon op 'n algemene vergadering waarvan minstens veertien dae kennis gegee is, welke kennisgewing die voorgestelde spesiale besluit noukeurig moet vermeld.

TWEEDE BYLAE.

1. 'n Eienaar mag nie —

- (a) sy seksie gebruik vir enige doel wat onwettig mag wees of skadelik mag wees vir die goeie naam van die gebou nie;
- (b) buitensporige geraas in of op sy seksie of die gemeenskaplike eiendom maak nie;
- (c) enige diere in of op sy seksie of die gemeenskaplike eiendom hou nie na kennisgewing in diër voege deur die kuratore.

2. Wanneer die doel waarvoor 'n seksie bestem is om gebruik te word uitdruklik of by nodige implikasie op of deur die geregistreerde seksionele kaart aangetoon word, mag 'n eienaar nie sy seksie vir enige ander doel gebruik nie of toelaat dat dit aldus gebruik word nie.

Buy National Savings Certificates
Koop Nasionale Spaarsertifikate

Use the . . .

Post Office Savings Bank

which provides

state security; strict secrecy and unrivalled facilities for deposits and withdrawals.

Deposits in ordinary accounts earn interest at $2\frac{1}{2}\%$ per annum.

Amounts invested in Savings Bank Certificates earn interest at 4% per annum.

R20,000 may be invested in Savings Bank Certificates.

OPEN AN ACCOUNT TODAY!

Maak gebruik van die . . .

Posspaarbank!

wat

'n staatswaarborg, strenge geheimhouding en ongeëwenaarde fasiliteite in verband met inlaes en opvragings verskaf.

Die rentekoers op inlaes in gewone rekenings is $2\frac{1}{2}\%$ per jaar.

Op bedrae wat in Spaarbanksertifikate belê word, is die rente 4% per jaar.

R20,000 kan in Spaarbanksertifikate belê word.

OPEN VANDAG 'N REKENING!