



668G
S.559

REPUBLIC OF SOUTH AFRICA

GOVERNMENT GAZETTE

STAATSKOERANT

VAN DIE REPUBLIEK VAN SUID-AFRIKA

Registered at the Post Office as a Newspaper

As 'n Nuusblad by die Poskantoor Geregistreer

Price 20c Prys

Overseas 30c Oorsee

POST FREE—POSVRY

Vol. 132]

CAPE TOWN, 30 JUNE 1976

[No. 5183

KAAPSTAD, 30 JUNIE 1976

DEPARTMENT OF THE PRIME MINISTER

DEPARTEMENT VAN DIE EERSTE MINISTER

No. 1113.

30 June 1976.

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

No. 93 of 1976: Registration of Deeds in Rehoboth Act, 1976.

No. 1113.

30 Junie 1976.

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

No. 93 van 1976: Wet op die Registrasie van Aktes in Rehoboth, 1976.

Wet No. 93, 1976

WET OP DIE REGISTRASIE VAN AKTES IN REHOBOTH, 1976

WET

Om voorsiening te maak vir die registrasie van aktes in die Rehoboth Gebiet, in die gebied Suidwes-Afrika.

(Engelse teks deur die Staatspresident geteken.)
(Goedgekeur op 18 Junie 1976.)

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

Woord-
omskrywing.

1. (1) Tensy uit die samehang anders blyk, beteken in hierdie Wet—

- (i) „aandeel”, met betrekking tot grond, ’n onverdeelde aandeel; (xxiii)
- (ii) „akte” ook ’n huweliksvoorwaardekontrak, notariële verband, verbandakte, serwituutakte, grondbewys of ander stuk wat ’n saaklike reg op grond verleen; (ii)
- (iii) „algemene plan” ’n plan wat die relatiewe liggings en afmetings van twee of meer stukke grond aangee, wat onderteken is deur iemand wat by wet as landmeter erken is en wat as ’n algemene plan goedgekeur of gesertifiseer is deur ’n landmeter-generaal of ander beampte wat bevoeg is om ’n algemene plan aldus goed te keur of te sertifiseer, en ook ’n algemene plan of kopie daarvan in ’n landmeter-generaalskantoor opgestel en soos voormeld goedgekeur of gesertifiseer; (vi)
- (iv) „beampte” iemand wat kragtens die Staatsdienswet, 1957 (Wet No. 54 van 1957), in die Staatsdiens aangesetel is; (xv)
- (v) „dorp” ook—
 - (a) ’n groep stukke grond of ’n groep onderverdelings van ’n stuk grond wat met publieke plekke verbind is en wat hoofsaaklik vir wonings-, nywerheids- of dergelike doeleindes gebruik word of wat vir sodanige gebruik bestem is;
 - (b) ’n samestelling van sodanige groepe grond; (xxv)
- (vi) „eienaar”, met betrekking tot onroerende goed, die persoon wat as eienaar daarvan geregistreer is en ook die kurator van ’n insolvente boedel, die likwidateur van ’n maatskappy wat ’n eienaar is, en die verteenwoordiger van ’n eienaar wat oorlede is of wat minderjarig of geestesongesteld of andersins onbevoeg is, mits daardie kurator, likwidateur of verteenwoordiger binne sy bevoegdheid handel; (xvi)
- (vii) „erf” ’n stuk grond wat as ’n erf of standplaas in die registrasiekantoor geregistreer is en ook ’n bepaalde gedeelte (wat nie vir ’n publieke plek bestem is nie) van ’n stuk grond wat as ’n dorp uitgelê is; (iv)
- (viii) „Gebiet” die „Rehoboth Gebiet” soos beskryf in artikel 6 van die Wet op Selfregering vir Rehoboth, 1976; (v)
- (ix) „geregistreer” in die registrasiekantoor geregistreer; (xviii)

REGISTRATION OF DEEDS IN REHOBOTH ACT, 1976 Act No. 93, 1976

ACT**To provide for the registration of deeds in the Rehoboth Gebiet,
in the territory of South West Africa.***(English text signed by the State President.)**(Assented to 18 June 1976.)*

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

1. In this Act, unless the context otherwise indicates—
 - (i) "court" means the South West Africa division of the Supreme Court of South Africa or the Basterhof in the Gebiet; (xiii)
 - (ii) "deed" includes any antenuptial contract, notarial bond, mortgage bond, deed of servitude, land title or other document which confers a real right in land; (ii)
 - (iii) "diagram" means any diagram which has been signed by a person who when he signed it was recognized in terms of any law then in force in the Gebiet as a land surveyor, and which has been approved or certified by a surveyor-general or any other officer competent to approve or certify a diagram, and includes a diagram or copy thereof prepared in a surveyor-general's office and approved or certified as aforesaid, and any diagram which has at any time before the commencement of this Act been accepted for registration in a deeds registry or surveyor-general's office; (xiv)
 - (iv) "erf" means any piece of land registered as an erf or stand in the registry and includes any defined portion, not intended as a public place, of a piece of land laid out as a township; (vii)
 - (v) "Gebiet" means the Rehoboth Gebiet as described in section 6 of the Rehoboth Self-Government Act, 1976; (viii)
 - (vi) "general plan" means a plan which represents the relative positions and dimensions of two or more pieces of land which has been signed by a person recognized by law as a land surveyor and which has been approved or certified as a general plan by a surveyor-general or other officer competent so to approve or certify a general plan, and includes a general plan or copy thereof prepared in a surveyor-general's office and approved or certified as aforesaid; (iii)
 - (vii) "immovable property" includes any registered lease of land by which, when it was entered into, a tenancy was stipulated of not less than ten years or for the duration of life of a natural person mentioned in the lease, or which is renewable from time to time at the option of the lessee for an indefinite period or for periods which together with the first period in all amount to not less than ten years; (xix)

Definitions.

Wet No. 93, 1976

WET OP DIE REGISTRASIE VAN AKTES IN REHOBOTH, 1976

- (x) „grond” ook ’n onverdeelde aandeel in grond; (viii)
- (xi) „grondbewys” ook ’n verdelingsgrondbewys sertifikaat van gekonsolideerde grondbewys en ’n ander stuk wat ingevolge hierdie Wet uitgereik is en wat strek tot bewys van die eiendomsreg van iemand op grond; (ix)
- (xii) „hierdie Wet” ook die regulasies kragtens artikel 56 uitgevaardig; (xxiv)
- (xiii) „hof” die Suidwes-Afrika-afdeling van die Hooggereshof van Suid-Afrika of die Basterhof in die Gebiet; (i)
- (xiv) „kaart” ’n kaart wat onderteken is deur iemand wat, toe hy dit onderteken het, as ’n landmeter erken is ingevolge ’n wet wat toe in die Gebiet gegeld het, en wat goedgekeur of gesertifiseer is deur ’n landmeter-generaal of ander beamppte wat bevoeg is om ’n kaart goed te keur of te sertifiseer, en ook ’n kaart of kopie daarvan in ’n landmeter-generaalskantoor opgestel en soos voormeld goedgekeur of gesertifiseer, en ’n kaart wat te eniger tyd voor die inwerkingtreding van hierdie Wet in ’n registrasiekantoor of landmeter-generaalskantoor vir registrasie aangeneem is; (iii)
- (xv) „landdros” die landdros vir die distrik van Rehoboth; (x)
- (xvi) „Minister” die Minister van Kleurling-, Rehoboth- en Namabetrekkinge; (xi)
- (xvii) „notaris”, met betrekking tot—
 - (a) ’n akte of stuk uit hoofde waarvan ’n saaklike reg op grond gevestig word, iemand wat in die Republiek of Suidwes-Afrika as notaris praktiseer;
 - (b) ’n ander akte of stuk, iemand wat op die plek waar die akte of stuk onderteken is, as notaris praktiseer; (xiv)
- (xviii) „notariële verband” ’n stuk deur ’n notaris geattesteer waarkragtens roerende goed oor die algemeen of besonders of oor die algemeen en besonders verpand word; (xiii)
- (xix) „onroerende goed” ook ’n geregistreerde huur van grond waarby, toe dit aangegaan is, ’n huurtyd beding is van nie minder nie as tien jaar of vir die lewensduur van ’n natuurlike persoon in die huurkontrak vermeld, of wat na keuse van die huurder van tyd tot tyd hernieu kan word vir ’n onbepaalde tydperk of vir tydperke wat saam met die eerste tydperk altesame nie minder as tien jaar is nie; (vii)
- (xx) „oordrag”, met betrekking tot grond, die oordrag van die eiendomsreg op grond; (xxvi)
- (xxi) „oordrag-endossement” ’n endossement deur die registrateur op ’n grondbewys aangebring uit hoofde waarvan die eiendomsreg of ’n saaklike reg op die betrokke stuk grond oorgedra word; (xxvii)
- (xxii) „register”, met betrekking tot die een of ander aangeleentheid, die register wat ten opsigte van daardie aangeleentheid voorgeskryf is; (xvii)
- (xxiii) „registrasie-duplikaat”, met betrekking tot ’n akte of ander stuk, die kopie van daardie akte of stuk wat in die registrasiekantoor bewaar word of bestem is om daarin bewaar te word; (xxi)
- (xxiv) „registrasiekantoor” die kantoor vir die registrasie van aktes ingestel by artikel 2; (xx)
- (xxv) „registrateur” die persoon ingevolge artikel 3 (1) of (2) aangestel; (xix)
- (xxvi) „regulasie” ’n regulasie ingevolge artikel 56 uitgevaardig; (xxii)
- (xxvii) „verband” of „verbandakte” ’n stuk deur die registrateur geattesteer waarkragtens onroerende goed besonders met verband beswaar word. (xii)

REGISTRATION OF DEEDS IN REHOBOTH ACT, 1976

Act No. 93, 1976

- (viii) "land" includes an undivided share in land; (x)
- (ix) "land title" includes a partition land title, certificate of consolidated land title and any other document issued in terms of this Act which serves as proof of the ownership of any person in land; (xi)
- (x) "magistrate" means the magistrate for the district of Rehoboth; (xv)
- (xi) "Minister" means the Minister of Coloured, Rehoboth and Nama relations; (xvi)
- (xii) "mortgage bond" means any document attested by the registrar under which immovable property is specially hypothecated; (xxvii)
- (xiii) "notarial bond" means any document attested by a notary under which movable property is hypothecated generally or specially or generally and specially; (xviii)
- (xiv) "notary", in relation to—
 - (a) a deed or document by virtue of which a real right is vested in land, means a person practising as a notary in the Republic or South West Africa;
 - (b) any other deed or document, means a person practising as a notary at the place where the deed or document was signed; (xvii)
- (xv) "officer" means any person appointed under the Public Service Act, 1957 (Act No. 54 of 1957), to the Public Service; (iv)
- (xvi) "owner", in relation to immovable property, means the person registered as the owner thereof and includes the trustee of an insolvent estate, the liquidator of a company which is an owner, and the representative of any owner who has died or who is a minor or mentally ill or otherwise under a disability, provided such trustee, liquidator or representative is acting within his authority; (vi)
- (xvii) "register", in relation to any matter, means the register prescribed in respect of such matter; (xxii)
- (xviii) "registered" means registered in the registry; (ix)
- (xix) "registrar" means the person appointed in terms of section 3 (1) or (2); (xxv)
- (xx) "registry" the deeds registry established by section 2; (xxiv)
- (xxi) "registry duplicate", in relation to a deed or other document, the copy of such deed or document kept or intended to be kept in the registry; (xxiii)
- (xxii) "regulation" any regulation made in terms of section 56; (xxvi)
- (xxiii) "share", in relation to land, means an undivided share; (i)
- (xxiv) "this Act" includes the regulations made in terms of section 56; (xii)
- (xxv) "township" includes—
 - (a) any group of pieces of land or any group of subdivisions of a piece of land which are combined with public places and are used mainly for residential, industrial or similar purposes or are intended for such use;
 - (b) any combination of such groups of land; (v)
- (xxvi) "transfer", in relation to land, means the transfer of the ownership in land; (xx)
- (xxvii) "transfer endorsement" means an endorsement effected by the registrar on any land title by virtue of which the ownership or a real right in the piece of land in question is transferred; (xxi)

Wet No. 93, 1976

WET OP DIE REGISTRASIE VAN AKTES IN REHOBOTH, 1976

ADMINISTRASIE

Kantoor vir
registrasie
van aktes.

2. Hierby word 'n kantoor vir die registrasie van aktes in die Gebiet ingestel.

Registrateur van
aktes.

3. (1) Die Minister stel behoudens die wette op die Staatsdiens 'n regstrateur van aktes ten opsigte van die registrasiekantoor aan, wat die pligte en werksaamhede verrig en dié bevoegdhede uitoefen wat deur of ingevolge hierdie Wet aan hom opgelê of verleen word.

(2) Wanneer die regstrateur afwesig of nie in staat is om die in subartikel (1) bedoelde pligte, werksaamhede of bevoegdhede te verrig of uit te oefen nie, of sy amp vakant raak, kan die Minister 'n beamppte aanstel om gedurende bedoelde afwesigheid of onvermoë of totdat die vakature gevul word, daardie pligte, werksaamhede of bevoegdhede te verrig of uit te oefen.

(3) Die Minister kan 'n plig of bevoegdheid wat deur subartikel (1) of (2) aan hom opgelê of verleen word aan 'n beamppte delegeer.

Pligte van
regstrateur.

4. Die regstrateur moet—

(a) alle stukke in artikel 6 (1) bedoel asook alle stukke wat na die inwerkingtreding van hierdie Wet stukke van die registrasiekantoor word, bewaar;

(b) alle aktes en ander stukke aan hom vir ondertekening of registrasie voorgelê, ondersoek, en na ondersoek daarvan daardie akte of ander stuk afwys as hierdie Wet of 'n ander regsreël die ondertekening of registrasie nie veroorloof nie of as daar 'n ander geldige beswaar teen sodanige ondertekening of registrasie daarvan bestaan;

(c) grondbewyse uitreik aan persone wat daarop geregtig is;

(d) oordragte van grond registreer;

(e) verbande op grond registreer;

(f) sessies van geregistreerde verbande of ander saaklike regte, met inbegrip van sessies as sekuriteit gedoen, registreer en rojerings van sodanige sessies, indien as sekuriteit gedoen, registreer;

(g) rojerings van geregistreerde verbande, bevrydings van 'n deel van die daarmee beswaarde goed, of van al daardie goed, indien die skuld verder verseker is deur 'n bykomende verband, die bevryding van 'n medeskuldenaar of van 'n borg ten opsigte van so 'n verband, die vervanging van 'n skuldenaar ten aansien van so 'n verband deur 'n ander persoon, vermindering in dekking ten opsigte van so 'n verband wat bedoel is om toekomstige skulde te verseker, en gedeeltelike afbetalings van die hoofsom verskuldig ten opsigte van 'n ander sodanige verband as een wat bedoel is om toekomstige skulde te verseker, registreer;

(h) afstand van voorrang ten opsigte van geregistreerde verbande en notariële verbande met betrekking tot die geheel of 'n deel van die daarmee beswaarde goed ten gunste van ander sodanige verbande, hetsy hul reeds geregistreer is of op die punt staan om geregistreer te word, registreer;

(i) afstand van voorrang ten aansien van geregistreerde saaklike regte op grond ten gunste van verbande, hetsy hul reeds geregistreer is of op die punt staan om geregistreer te word, registreer;

(j) op 'n geregistreerde verband of notariële verband 'n wysiging van die verbandsvoorwaardes aanteken waarop die verbandgewer en die verbandhouer ooreengekom het;

(k) notariële verbande en rojerings en sessies daarvan, met inbegrip van sessies as sekuriteit gedoen, en rojerings van bedoelde sessies, indien as sekuriteit gedoen, registreer;

REGISTRATION OF DEEDS IN REHOBOTH ACT, 1976

Act No. 93, 1976

ADMINISTRATION

2. There is hereby established a registry for the registration of deeds in the Gebiet. Deeds registry.

3. (1) The Minister shall subject to the laws governing the Public Service appoint a registrar of deeds in respect of the registry who shall perform such functions and duties and shall exercise such powers imposed upon or assigned to him by or in terms of this Act. Registrar of deeds.

(2) When the registrar is absent or unable to perform or exercise the duties, functions or powers referred to in subsection (1), or his office becomes vacant, the Minister may appoint an officer to perform or exercise such duties, functions or powers during such absence or until the vacancy is filled.

(3) The Minister may delegate to any officer any duty or power imposed upon or assigned to him by subsection (1) or (2).

4. The registrar shall—

Duties of registrar.

- (a) keep all documents referred to in subsection 6 (1) as well as all documents which may become records of the registry after the commencement of this Act;
- (b) examine all deeds and other documents submitted to him for signing or registration, and after examination thereof reject such deed or document if this Act or any other rule of law does not permit the registration thereof or if there exists any other valid objection to such signing or registration thereof;
- (c) issue land titles to persons entitled thereto;
- (d) register transfers of land;
- (e) register mortgage bonds;
- (f) register cessions of registered mortgage bonds or other real rights, including cessions made as security and register cancellations of such cessions, if made as security;
- (g) register cancellations of mortgage bonds, releases of any part of the property hypothecated thereby, or of all such property if the debt is further secured by a collateral bond, the release of any joint debtor or of any surety in respect of such bond, the substitution for a debtor in respect of such bond of any other person, reductions of cover in respect of any such bond intended to secure future debts, and part payments of the capital amount due in respect of any such bond other than a bond intended to secure future debts;
- (h) register waivers of preference in respect of registered mortgage bonds and notarial bonds in respect of the whole or any part of the property hypothecated thereby in favour of other such bonds, whether registered or about to be registered;
- (i) register waivers of preference in respect of registered real rights in land in favour of mortgage bonds, whether registered or about to be registered;
- (j) register on any registered mortgage bond or notarial bond any amendment of the terms of that bond, agreed upon by the mortgagor and mortgagee;
- (k) register notarial bonds and cancellations and cessions thereof, including cessions made as security, and cancellations of such cessions, if made as security;

Wet No. 93, 1976

WET OP DIE REGISTRASIE VAN AKTES IN REHOBOTH, 1976

- (l) huweliksvoorwaardekontrakte registreer en die notariële skenkingsaktes, met inbegrip van skenkings wat in trust gehou word, en die ander notariële aktes wat betrekking het op persone en goed in die Gebiet en wat geregistreer moet of kan word, registreer;
- (m) huurkontrakte en onderverhuringe van grond, sessies van sodanige huurkontrakte of onderverhuringe, wysigings, hernuwings en rojerings van sodanige huurkontrakte en onderverhuringe en bevrydings van 'n gedeelte van die verhuurde grond, registreer;
- (n) saaklike regte op grond wat nie uitdruklik in hierdie artikel genoem word nie, en die oordrag, sessie, wysiging of uitwissing van sodanige regte wat geregistreer is, registreer;
- (o) algemene planne van erwe of onderverdelings van grond registreer, registers van die erwe of onderverdelings van grond op daardie algemene planne aantoon, aanlê, en in daardie registers die voorwaardes onderworpe waaraan die erwe of onderverdelings uitgelê of gemaak is, aanteken;
- (p) aantekening hou van elke kennisgewing, opgawe, verklaring of bevel van 'n hof wat volgens die een of ander regsreël by hom ingedien is;
- (q) die voorgeskrewe registers hou en die inskrywings wat nodig is om aan die bepalings van hierdie Wet te voldoen, daarin maak, en, ten einde regsekerheid te bevorder en die naslaan van geregistreerde aktes te vergemaklik, 'n doeltreffende registrasiestelsel instel en in stand hou;
- (r) alle persoonlike of saaklike serwitute registreer en die wysiging of uitwissing van geregistreerde serwitute aanteken;
- (s) bevrydings van 'n deel van die goed beswaar deur 'n geregistreerde notariële verband, of van al daardie goed, indien die skuld verder verseker is deur 'n bykomende verband, bevrydings van 'n medeskuldenaar of van 'n borg ten opsigte van so 'n verband, verminderings in dekking ten opsigte van so 'n verband bedoel om toekomstige skulde te verseker en gedeeltelike afbetalings ten opsigte van die hoofsom verskuldig ten aansien van 'n ander sodanige verband as een bedoel om toekomstige skulde te verseker, registreer;
- (t) algemene prokurasies registreer;
- (u) oor die algemeen die werksaamhede verrig wat van tyd tot tyd voorgeskryf word of wat nodig is om aan die bepalings van hierdie Wet gevolg te gee.

Bevoegdheid van
registrateur.

5. (1) Die registrateur kan—
- (a) lewering van bewys vereis, hetsy by wyse van 'n beëdigde verklaring of op 'n ander wyse, van 'n feit wat bewys moet word in verband met 'n handeling waarvan die verrigting in die registrasiekantoor verlang word;
 - (b) wanneer dit na sy oordeel nodig of wenslik is om in 'n akte of ander stuk wat in die registrasiekantoor geregistreer is of bewaar word, 'n fout of weglating te verbeter of aan te vul in die naam of beskrywing van enige persoon, grond of reg daarin vermeld of in die voorwaardes wat op daardie grond of reg van toepassing is, die fout of weglating verbeter of aanvul: Met dien verstande dat—
 - (i) elkeen wat uit die betrokke akte of ander stuk blyk by die verbetering of aanvulling belang te hê, skriftelik daartoe ingestem het;
 - (ii) as so iemand weier om tot die verbetering of aanvulling toe te stem, dié verbetering of aanvulling aangebring kan word uit hoofde van 'n bevel wat ingevolge artikel 54 uitgereik is;

REGISTRATION OF DEEDS IN REHOBOTH ACT, 1976

Act No. 93, 1976

- (l) register antenuptial contracts and register such notarial deeds of donation, including donations held in trust, and such other notarial deeds relating to persons and property in the Gebiet as are required or permitted to be registered;
- (m) register leases and subleases of land, cessions of such leases and subleases, amendments, renewals and cancellations of such leases and subleases and releases of any part of the land leased;
- (n) register real rights in land not specifically mentioned in this section and the transfer, cession, amendment or extinction of such rights which have been registered;
- (o) register general plans of erven or subdivisions of land, open registers of the erven or subdivisions of land represented on such general plans and record in such registers the conditions subject to which the erven or subdivisions have been laid out or made;
- (p) record every notice, return, statement or order of a court which has been lodged with him in terms of any rule of law;
- (q) keep the prescribed registers and make such entries therein as may be necessary in order to comply with the provisions of this Act and, in order to promote certainty of the law and to facilitate reference to registered deeds, establish and maintain an efficient system of registration;
- (r) register all personal and praedial servitudes and record the amendment or extinction of registered servitudes;
- (s) register releases of any part of the property hypothecated by a registered notarial bond or of all such property if the debt is further secured by a collateral bond, releases of any joint debtor or of any surety in respect of any such bond, reductions of cover in respect of any such bond intended to secure future debts and part payments in respect of the capital amount due in respect of any such bond other than a bond intended to secure future debts;
- (t) register general powers of procuration;
- (u) generally, perform such functions as may be prescribed from time to time or as may be necessary in order to give effect to the provisions of this Act.

5. (1) The registrar may—

Powers of registrar.

- (a) demand the production of proof, whether by way of affidavit or otherwise, of any fact required to be proved in connection with any act the performance of which is desired in the registry;
- (b) whenever it is in his opinion necessary or desirable to rectify or supplement in any deed or other document registered or kept in the registry, any error or omission in the name or description of any person, land or right mentioned therein or in the conditions applicable to such land or right, rectify or supplement the error or omission: Provided that—
 - (i) every person appearing from the deed or other document to have an interest in the rectification or supplement has consented thereto in writing;
 - (ii) if any such person refuses to consent to the rectification or supplement, such rectification or supplement may be effected by virtue of an order issued in terms of section 54;

Wet No. 93, 1976 WET OP DIE REGISTRASIE VAN AKTES IN REHOBOTH, 1976

Oorplasing
van sekere
stukke na
registrasiekantoor
en uitreiking van
grondbewyse.

Grondbewys
word slegs
aan een persoon
en slegs ten
opsigte van een
stuk grond
uitgereik.

Registrasie van
aktes volg die
volgorde van
die onderskeie
oorsake.

(iii) as die fout of weglating voorkom in twee of meer aktes of ander stukke, met inbegrip van 'n register in die registrasiekantoor, die fout of weglating in al daardie aktes of ander stukke verbeter of aangevul moet word;

(iv) so 'n verbetering of aanvulling nie aangebring word nie as dit die oordrag of rojering van 'n reg tot gevolg sou hê;

(c) op die voorgeskrewe voorwaardes gesertifiseerde kopieë van aktes of ander stukke wat in die registrasiekantoor geregistreer is of bewaar word, uitreik;

(d) as 'n akte of ander stuk wat aan hom voorgelê word, na sy mening onleesbaar of onbruikbaar geword het, vereis dat 'n gesertifiseerde kopie daarvan verkry word om die onleesbare of onbruikbare akte of ander stuk te vervang;

(e) teen betaling van die voorgeskrewe bedrae, aktes of ander stukke opstel.

(2) Die registrateur kan 'n beampte of ander persoon magtig om 'n werksaamheid vermeld in subartikel (1) (e) te verrig.

6. (1) (a) Alle aktes en ander stukke wat bewaar word deur die Registrateur van Aktes te Windhoek en wat betrekking het op grond in die Gebiet word by die inwerkingtreding van hierdie Wet na die registrasiekantoor oorgeplaas.

(b) 'n Akte of stuk ingevolge paragraaf (a) oorgeplaas, word met ingang van die datum van die oorplasing geag in die registrasiekantoor geregistreer te wees.

(2) Nie later nie as 'n datum deur die Minister by kennisgewing in die *Staatskoerant* bepaal, moet die registrateur 'n grondbewys uitreik aan elke eienaar van grond ten opsigte waarvan—

(a) 'n transportakte, sertifikaat van geregistreerde titel of ander titelbewys ooreenkomstig subartikel (1) oorgeplaas is;

(b) 'n aantekening in die registers van die kantoor van die Rehoboth-Bastergemeente voorkom.

(3) Die registrateur moet op elke grondbewys uitgereik ten opsigte van 'n transportakte, sertifikaat of titelbewys ingevolge hierdie artikel oorgeplaas, 'n endossement aanbring wat elke verband, serwituut, huur of ander reg wat met betrekking tot die betrokke grond bestaan ten tyde van bedoelde oorplasing, aandui.

(4) 'n Grondbewys kragtens subartikel (2) uitgereik, vervang die transportakte, sertifikaat van geregistreerde titel of ander titelbewys ten opsigte waarvan dit uitgereik is.

(5) Vanaf die datum kragtens subartikel (2) bepaal, reik die registrateur geen grondbewys uit nie uit hoofde van 'n geskrif wat uitgereik is deur die kantoor van die Rehoboth-Bastergemeente en wat 'n bewys heet te wees van eiendomsreg op grond.

7. (1) 'n Bepaalde grondbewys—

(a) word nie aan meer as een persoon; of

(b) ten opsigte van meer as een stuk grond, uitgereik nie.

(2) Indien 'n stuk grond aan meer as een persoon in onverdeelde aandeel behoort, moet die registrateur aan elke sodanige persoon 'n grondbewys uitreik waarin die aandeel van daardie persoon vermeld word: Met dien verstande dat dit nie nodig is om in so 'n grondbewys die name van die mede-eienaars te vermeld nie.

REGISTRASIE

8. Behoudens die bepalinge van hierdie Wet of 'n ander wet—

(a) volg oordragte van grond en sessies van saaklike regte daarop die volgorde van die agtereenvolgende regs-handelings uit hoofde waarvan hul uitgevoer word,

REGISTRATION OF DEEDS IN REHOBOTH ACT, 1976

Act No. 93, 1976

- (iii) if the error or omission appears in two or more deeds or other documents, including any register in the registry, the error or omission shall be rectified or supplemented in all such deeds or other documents;
- (iv) such rectification or supplement shall not be effected if it would have the effect of transferring or cancelling any right;
- (c) issue, subject to the prescribed conditions, certified copies of deeds or other documents registered or kept in the registry;
- (d) if in his opinion any deed or other document submitted to him has become illegible or unserviceable, require that a certified copy thereof be obtained to replace the illegible or unserviceable deed or other document;
- (e) on payment of the prescribed amounts, prepare deeds and other documents.

(2) The registrar may authorize any officer or other person to perform any function referred to in subsection (1) (e).

6. (1) (a) All deeds and other documents kept by the Registrar of Deeds at Windhoek and which relate to land in the Gebiet shall at the commencement of this Act be transferred to the registry. Transfer of certain documents to registry and issue of land titles.

(b) Any deed or document transferred in terms of paragraph (a) shall with effect from the date of transfer be deemed to be registered in the registry.

(2) The registrar shall not later than a date fixed by the Minister by notice in the *Gazette* issue a land title to every owner of land in respect of which—

(a) any deed of transfer, certificate of registered title or other title deed has been transferred in accordance with subsection (1);

(b) an entry appears in the registers of the office of the Rehoboth Baster Community.

(3) The registrar shall effect on every land title issued in respect of any deed of transfer, certificate or title deed transferred in terms of this section an endorsement indicating every mortgage bond, servitude, lease or other right existing in relation to the land in question at the time of such transfer.

(4) A land title issued under subsection (2) shall replace the deed of transfer, certificate of registered title or other title deed in respect of which it was issued.

(5) As from the date fixed under subsection (2) the registrar shall not issue any land title by virtue of any writing issued by the office of the Rehoboth Baster Community and purporting to be proof of ownership in land.

7. (1) A particular land title shall not be issued—

- (a) to more than one person; or
- (b) in respect of more than one piece of land.

Land title may be issued to one person only and in respect of one piece of land only.

(2) If a piece of land is owned by more than one person in undivided shares, the registrar shall issue a land title to every such person in which the share of such person is mentioned: Provided that it shall not be necessary to mention in such land title the names of the co-owners.

REGISTRATION

8. Subject to the provisions of this Act or any other law—
 (a) transfers of land and cessions of real rights therein shall follow the sequence of the successive juristic acts in pursuance of which they are made, and if made in Registration of deeds to follow the sequence of the respective causes.

Wet No. 93, 1976

WET OP DIE REGISTRASIE VAN AKTES IN REHOBOTH, 1976

en indien uitgevoer ingevolge die bepalings van 'n testament of intestate erfopvolging volg hul die volgorde waarin die reg op eiendom of 'n ander saaklike reg op die grond toegeval het aan die persone wat agtereenvolgens met daardie reg bekleed is;

(b) word daar by die optekening in die registrasiekantoor van 'n verandering in die eiendomsreg op daardie grond of saaklike reg nie van bedoelde volgorde afgewyk nie: Met dien verstande dat—

(i) indien die grond of reg ooreenkomstig 'n testament of intestate erfopvolging van 'n oorlede persoon op sy afstammeling oorgegaan het en enige van die afstammeling sonder 'n geldige testament oorlede is en geen eksekuteur ten opsigte van die boedel van daardie afstammeling aangestel is nie, oordrag of sessie van die grond of reg wat op daardie afstammeling oorgegaan het deur die eksekuteur van die boedel van die oorlede persoon regstreeks aan die erfgename *ab intestato* van die afstammeling oorgedra kan word;

(ii) indien daar by die bereddering en verdeling van die boedel van 'n oorlede persoon 'n herverdeling van al die bates in daardie boedel of 'n deel daarvan plaasvind tussen die erfgename en legatarisse, met inbegrip van bepaalde fideikommissêre erfgename en legatarisse van die oorledene, of tussen bedoelde erfgename en legatarisse, en die langlewende eggenoot, die eksekuteur in die boedel die grond of die saaklike regte daarin regstreeks kan oordra of sêdeer aan die persone wat volgens dié herverdeling daarop geregtig is;

(iii) by 'n herverdeling in paragraaf (ii) van hierdie voorbehoudbepaling vermeld, roerende goed wat nie deel van die boedel uitmaak nie, ingebring kan word ten einde 'n gelyke verdeling te bewerkstellig;

(iv) die bepalings van paragraaf (ii) van hierdie voorbehoudbepaling *mutatis mutandis* van toepassing is ten opsigte van 'n herverdeling van bates in die gemeenskaplike boedel van eggenote wat in gemeenskap van goedere getroud was en wat geskei is of ten opsigte van wie 'n geregtelike skeidingsbevel bestaan, en met betrekking tot 'n herverdeling van bates van 'n vennootskap by ontbinding van die vennootskap;

(v) indien 'n fidusiêre belang in grond of 'n saaklike reg eindig voordat oordrag of sessie van die grond of saaklike reg ten gunste van die fiduciarius geregistreer is, die grond of die saaklike reg regstreeks aan die fideicommissarius oorgedra of gesedeer kan word;

(vi) indien die reg van iemand om oordrag of sessie van daardie grond of saaklike reg van 'n ander persoon te eis op 'n derde persoon oorgegaan het ingevolge 'n uitspraak of bevel van 'n hof of ingevolge 'n verkoping in eksekusie gehou uit hoofde van so 'n uitspraak of bevel, daardie grond of saaklike reg regstreeks aan daardie persoon oorgedra of gesedeer kan word deur die persoon teen wie daardie reg afdwingbaar is.

Registrasie van grond ingevolge bevel uitgereik na hou van ondersoek ingevolge artikel 54.

9. Onroerende goed wat die onderwerp is van 'n in artikel 54 (8) (b) bedoelde bevel word, ondanks andersluidende bepalings van hierdie Wet, ooreenkomstig die bepalings van daardie bevel op die naam van die betrokke persoon geregistreer.

REGISTRATION OF DEEDS IN REHOBOTH ACT, 1976

Act No. 93, 1976

terms of a will or intestate succession, they shall follow the sequence in which the right to the ownership of or other real right in the land accrued to the persons successively becoming vested with such right;

(b) such sequence shall not be departed from in the recording in the registry of any change in the ownership of such land or real right: Provided that—

(i) if the land or right has passed in accordance with a will or intestate succession from a deceased person to his descendants and any of the descendants has died intestate and no executor has been appointed in respect of the estate of such descendant, transfer or cession of the land or right which has vested in that descendant may be passed by the executor in the estate of the deceased person direct to the heirs *ab intestato* of the descendant;

(ii) if in the liquidation and distribution of the estate of a deceased person any redistribution of the whole or any portion of the assets in such estate takes place among the heirs and legatees, including ascertained fideicommissary heirs and legatees of the deceased, or between such heirs and legatees and the surviving spouse, the executor in the estate may transfer or cede the land or the real rights therein direct to the persons entitled thereto in terms of such redistribution;

(iii) in a redistribution mentioned in paragraph (ii) of this proviso movable property not forming part of the estate may be introduced for the purpose of effecting an equal division;

(iv) the provisions of paragraph (ii) of this proviso shall apply *mutatis mutandis* in respect of the redistribution of assets in the joint estate of spouses who were married in community of property and have been divorced or judicially separated, and in respect of a redistribution of assets of a partnership on dissolution of the partnership;

(v) if a fiduciary interest in land or a real right terminates before transfer or cession of the land or right has been registered in favour of the fiduciary, the land or real right may be transferred or ceded direct to the fideicommissary;

(vi) if the right of any person to claim transfer or cession of such land or real right has been vested in any third person in terms of any judgment or order of any court or in terms of a sale in execution held in pursuance of such judgment or order, such land or real right may be transferred or ceded direct to such third person by the person against whom such right is enforceable.

9. Immovable property which is the subject of an order referred to in section 54 (8) (b) shall notwithstanding anything to the contrary contained in this Act, be registered in accordance with the provisions of such order in the name of the person concerned.

Registration of land in terms of order issued after holding of enquiry in terms of section 54.

Wet No. 93, 1976

WET OP DIE REGISTRASIE VAN AKTES IN REHOBOTH, 1976

Besondere
bepalings
betreffende
vroue.

10. (1) (a) Alle aktes of ander stukke deur of ten behoeve of ten gunste van vroue verly wat deur die registrateur onderteken of geattesteer of deur 'n notaris geattesteer is en in die registrasiekantoor geregistreer moet word, moet in elke geval die volle naam en status van die betrokke vrou vermeld, naamlik of sy getroud, onge-troud, 'n weduwee of geskei is, na gelang van die ge-val.

(b) (i) As die vrou getroud is, moet die volle naam van haar man ook vermeld word, en as die huwelik beheers word deur die reg wat in die Republiek of Suidwes-Afrika geld, moet vermeld word of die huwelik in of buite gemeenskap van goedere ge-sluit is.

(ii) As die huwelik beheers word deur die reg van 'n ander land, moet vermeld word dat die huwelik deur die reg van daardie land beheers word.

(2) 'n Vrou wat buite gemeenskap van goedere getroud is, moet deur haar man bygestaan word by die ondertekening van enige akte of ander stuk wat in die registrasiekantoor ge-registreer moet of kan word of wat voorgelê moet of kan word in verband met so 'n akte of stuk tensy die maritale mag uitge-sluit is of tensy die registrateur die bystand van die man om ander redes onnodig ag.

(3) Onroerende goed, 'n verband of ander saaklike reg word nie oorgedra of gesedeer aan, of geregistreer op naam van, 'n vrou wat in gemeenskap van goedere getroud is nie, behalwe wanneer daardie goed, verband of saaklike reg deur 'n regsreël of ingevolge 'n voorwaarde van 'n bemaking of skenking van die gemeenskap uitgesluit is.

(4) Indien onroerende goed wat nie van die gemeenskap uit-gesluit is nie by die inwerkingtreding van hierdie Wet geregistreer is op die naam van 'n vrou wat getroud is in gemeenskap van goedere wat nog voortbestaan, kan haar man met wie sy aldus getroud is, tensy sy deur 'n bevel van 'n hof gemagtig is om daarmee te handel, en behoudens die bepalinge van artikel 1 (1) van die Ordonnansie op Huweliksaangeleenthede, 1955 (Ordon-nansie No. 25 van 1955), van Suidwes-Afrika, alleen met daardie goed handel.

(5) Indien onroerende goed deur die een of die ander van twee eggenote wat in gemeenskap van goedere getroud is op so 'n wyse verkry is dat daardie goed by oordrag daarvan deel sou word van die gemeenskaplike boedel, en die gemeenskap deur die dood van een van die eggenote ontbind is voordat die eiendom oorgedra is, word die goed aan die gemeenskaplike boedel van die eggenote oorgedra totdat daardie boedel gelikwider is, en word, behoudens die bepalinge van 'n beskikking met betrekking tot daardie goed, beskou as die gemeenskaplike eiendom van die langselewende eggenoot en die boedel van die oorlede eggenoot.

Grondbewys ter
verbetering van
'n foutiewe
registrasie.

11. Indien dieselfde stuk grond weens 'n dwaling op die naam van verskillende persone geregistreer is, kan die registrateur, nadat die grond aan een van hul deur die ander persoon of persone oorgedra is, al die betrokke grondbewyse deur een grondbewys vervang.

Beperking op
registrasie van
regte op
onroerende goed.

12. (1) Geen akte of voorwaarde in 'n akte wat 'n persoon-like reg in verband met onroerende goed heet te vestig en geen voorwaarde wat nie die uitoefening van die eiendomsreg op

REGISTRATION OF DEEDS IN REHOBOTH ACT, 1976

Act No. 93, 1976

10. (1) (a) All deeds or other documents attested by the registrar or attested by a notary and required to be registered in the registry, and made by or on behalf of or in favour of women shall in each case state the full name and status of the woman concerned, whether married, unmarried, widowed or divorced, as the case may be.

Special provisions relating to women.

(b) (i) If the woman is married the full name of her husband shall also be stated, and if the marriage is governed by the law in force in the Republic or South West Africa, it shall be stated whether the marriage was contracted with or without community of property.

(ii) If the marriage is governed by the law of any other country, it shall be stated that the marriage is governed by the law of that country.

(2) Any woman married out of community of property shall be assisted by her husband in signing any deed or other document required or permitted to be registered in the registry or required or permitted to be submitted in connection with any such deed or document, unless the marital power has been excluded or the assistance of the husband is for other reasons deemed by the registrar to be unnecessary.

(3) Any immovable property, bond or other real right shall not be transferred or ceded to, or registered in the name of, a woman married in community of property, except where such property, bond or real right is by a rule of law or in terms of any condition of a bequest or donation excluded from the community.

(4) If immovable property not excluded from the community has at the commencement of this Act been registered in the name of a woman married in community of property which still subsists her husband to whom she is so married may, unless she has been authorized by an order of a court to deal therewith, and subject to the provisions of section 1 (1) of the Matrimonial Affairs Ordinance, 1955 (Ordinance No. 25 of 1955), of South West Africa, alone deal with such property.

(5) If immovable property has been acquired by one or other of two spouses married in community of property in such a manner that such property would on transfer thereof become part of the joint estate, and the community has been dissolved by the death of one of the spouses before the property has been transferred, the property shall be transferred to the joint estate of the spouses until such estate has been liquidated, and shall subject to the provisions of any disposition relating to the property, be deemed to be the joint property of the surviving spouse and the estate of the deceased spouse.

11. If by reason of an error the same piece of land has been registered in the names of different persons, the registrar may, upon transfer of the land being given to one of them by the other person or persons, replace all the land titles in question by one land title.

Land title to correct error in registration.

12. (1) No deed or condition in a deed purporting to create any personal right in connection with immovable property and no condition which does not restrict the exercise of the owner-

Limitation of registration of rights in immovable property.

Wet No. 93, 1976

WET OP DIE REGISTRASIE VAN AKTES IN REHOBOTH, 1976

onroerende goed beperk nie, word geregistreer nie: Met dien verstande dat 'n akte wat so 'n voorwaarde bevat, geregistreer kan word indien na die oordeel van die registrateur daardie voorwaarde aanvullend is tot of andersins diensbaar is aan 'n reg of ander voorwaarde wat in die akte vervat is of verleen word en wat ingevolge hierdie Wet geregistreer kan word.

(2) Die bepalinge van subartikel (1) is nie van toepassing ten opsigte van 'n voorwaarde in 'n verbandakte of huurkontrak of in 'n akte in artikel 4 (m) bedoel nie.

OORDRAG VAN GROND

Oordrag van grond, reg op onverdeelde aandeel in of saaklike reg op grond.

13. (1) Behoudens die bepalinge van hierdie Wet word grond, 'n reg op 'n onverdeelde aandeel in of 'n saaklike reg op grond, oorgedra by wyse van 'n endossement in die voorgeskrewe vorm wat op die voorgeskrewe wyse aangebring word op die grondbewys wat op die betrokke grond betrekking het.

(2) Grond word nie oorgedra nie—

(a) tensy aan die registrateur voorgelê word 'n sertifikaat in die voorgeskrewe vorm wat deur die oordraggewer en oordragnemer onderteken is—

(i) waarin die name, geboortedatums en status van die betrokke persone vermeld word;

(ii) waarin verklaar word dat alle bedrae (as daar is) wat aan die oordraggewer ten opsigte van die betrokke grond verskuldig is, betaal is of dat voorsiening ten genoeë van die oordraggewer vir die betaling daarvan gemaak is;

(iii) waarin verklaar word dat aan die voorgeskrewe vereistes voldoen is; en

(b) tensy sodanige sertifikaat vergesel gaan van—

(i) 'n stuk uitgereik deur die kantoor van die Rehoboth-Bastergemeente waarin verklaar word dat die wetlike bepalinge en gebruike wat op die oordrag van toepassing is, nagekom is; en

(ii) indien die oordraggewer 'n bestorwe boedel is, 'n stuk uitgereik deur die landdros waarin verklaar word dat daar geen beswaar is teen die oordrag nie en waarin vermeld word of die oordrag onderworpe is aan 'n vruggebruik of 'n ander voorwaarde wat opgelê is deur die testament van die oorledene of 'n ander persoon en, indien wel, die bepalinge van daardie voorwaardes.

(3) Indien grond of 'n saaklike reg daarop uit hoofde van 'n ooreenkoms oorgedra word, word die oordrag daarvan nie geregistreer nie tensy die stuk wat daardie ooreenkoms bevat aan die registrateur voorgelê is.

(4) Indien grond wat op die naam van 'n firma of vennootskap geregistreer is deur 'n lid of vennoot van daardie firma of vennootskap in sy individuele hoedanigheid verkry word, word die in subartikel (2) bedoelde sertifikaat onderteken deur al die lede of vennote wat daardie firma of vennootskap uitmaak.

(5) Indien by die ontbinding van 'n firma of 'n vennootskap grond wat aan daardie firma of vennootskap behoort aan al die lede of vennote toegewys word, moet die registrateur op

REGISTRATION OF DEEDS IN REHOBOTH ACT, 1976

Act No. 93, 1976

ship of immovable property shall be registered: Provided that any deed containing any such condition may be registered if in the opinion of the registrar such condition is complementary or otherwise ancillary to any right or other condition which is contained in the deed and which is capable of being registered in terms of this Act.

(2) The provisions of subsection (1) shall not apply in respect of any condition contained in any mortgage bond or lease or in any deed referred to in section 4 (m).

TRANSFER OF LAND

13. (1) Subject to the provisions of this Act, land, any right to an undivided share or any real right in land shall be transferred by way of an endorsement in the prescribed form effected in the prescribed manner on the land title relating to the land in question.

Transfer of land, right to undivided share or real right in land.

(2) Land shall not be transferred—

(a) unless there is submitted to the registrar a certificate in the prescribed form signed by the transferor and transferee—

(i) stating the names, dates of birth and status of the persons concerned;

(ii) stating that all amounts (if any) due to the transferor in respect of the land in question have been paid or that provision to the satisfaction of the transferor has been made for the payment thereof;

(iii) stating that the prescribed requirements have been complied with; and

(b) unless such certificate is accompanied by—

(i) a document issued by the office of the Rehoboth Baster Community stating that the legal provisions and customs applying to the transfer have been complied with; and

(ii) if the transferor is a deceased estate, a document issued by the magistrate stating that there is no objection to the transfer and stating whether the transfer is subject to any usufruct or any other condition imposed by the will of the deceased or any other person and, if so, the provisions of those conditions.

(3) If land or any real right therein is transferred by virtue of an agreement, the transfer thereof shall not be registered unless the document containing such agreement has been submitted to the registrar.

(4) If land registered in the name of a firm or partnership is acquired by any member or partner of such firm or partnership in his individual capacity, the certificate referred to in subsection (2) shall be signed by all the members or partners constituting such firm or partnership.

(5) If on the dissolution of a firm or partnership any land owned by such firm or partnership is awarded to all the members or partners, the registrar shall on written application

Wet No. 93, 1976

WET OP DIE REGISTRASIE VAN AKTES IN REHOBOTH, 1976

skriftelike aansoek geteken deur al die lede of vennote wat daardie firma of vennootskap uitmaak, vergesel van bewys van die ontbinding en die ander stukke wat deur die registrateur vereis of wat voorgeskryf word, die grond oordra op die wyse in subartikel (1) vermeld.

(6) (a) Indien die grond bedoel in subartikels (4) en (5) onderworpe is aan 'n geregistreerde verband, word daardie grond nie oorgedra nie tensy daardie verband gerojêer is of die houer daarvan skriftelik toestem tot die vervanging van die individuele lede of vennote as skuldenaars kragtens die verband: Met dien verstande dat bedoelde vervanging nie geldig is nie tensy—

(i) die individuele lede of vennote skriftelik aansoek doen om, gesamentlik en afsonderlik, as skuldenaars kragtens die verband vervang te word;

(ii) die individuele lede of vennote bevoeg is om die grond met verband te beswaar;

(iii) waar toepaslik, die individuele lede of vennote in bedoelde aansoek afstand doen van die eksepsie *de duobus vel pluribus reis debendi*.

(b) 'n Toestemming of aansoek in paragraaf (a) vermeld, moet in tweevoud wees.

(7) Indien 'n saaklike reg wat op die naam van 'n firma of vennootskap geregistreer is deur 'n lid of vennoot van daardie firma of vennootskap in sy individuele hoedanigheid verkry word of indien by die ontbinding van 'n firma of vennootskap daardie saaklike reg aan al die lede of vennote toegewys word, is die bepalinge van subartikels (4), (5) en (6) *mutatis mutandis* van toepassing.

(8) (a) Indien grond aan twee of meer persone in onverdeelde aandeel oorgedra word of indien 'n reg op 'n onverdeelde aandeel in grond aan twee of meer persone oorgedra word, moet die registrateur aan elke oordragnemer 'n grondbewys uitreik waarin die aandeel van daardie oordragnemer vermeld word.

(b) Grondbewyse ingevolge paragraaf (a) uitgereik, vervang die grondbewys wat onmiddellik voor die oordrag op daardie grond betrekking gehad het.

Oordrag van grond uit gemeenskaplike boedel.

14. By 'n oordrag wat betrekking het op grond wat 'n bate in 'n gemeenskaplike boedel is, moet die langsliewende eggenoot in sy persoonlike hoedanigheid by die eksekuteur van die boedel van die oorlede eggenoot gevoeg word, behalwe—

(a) waar die eksekuteur met die oorlede eggenoot se aandeel alleen handel;

(b) waar die grond verkoop is om die skulde van die gemeenskaplike boedel te vereffen;

(c) waar daar 'n samesmelting van die gemeenskaplike boedel was en die langsliewende eggenoot geadieer het;

(d) waar bedoelde oordrag ten gunste van die langsliewende eggenoot is; of

(e) waar die langsliewende eggenoot die volmag om bedoelde oordrag te gee as eksekuteur geteken het.

Verbod op registrasie van sekere onverdeelde aandeel.

15. 'n Oordrag van 'n onverdeelde aandeel in grond wat bedoel of daarop bereken is om 'n bepaalde gedeelte van die grond voor te stel, word nie geregistreer nie.

Oordrag van onverdeelde aandeel in bepaalde gedeelte van sekere grond.

16. Indien 'n stuk grond aan twee of meer persone in onverdeelde aandeel behoort en daardie persone ooreengekom het om aan een of meer van hulle die aandeel of aandeel van die ander eienaar of eienaars in 'n bepaalde gedeelte van daardie stuk grond oor te dra, kan al die eienaars (met inbegrip van die eienaar of eienaars aan wie die aandeel of aandeel oorgedra gaan word) daardie gedeelte gesamentlik en ooreenkomstig die voorgeskrewe vereistes oordra aan die persoon of persone wat daardie gedeelte verkry.

REGISTRATION OF DEEDS IN REHOBOTH ACT, 1976

Act No. 93, 1976

signed by all the members or partners constituting such firm or partnership, accompanied by proof of the dissolution and such other documents as may be required by the registrar or as may be prescribed, transfer the land in the manner mentioned in subsection (1).

(6) (a) If the land referred to in subsections (4) and (5) is subject to a registered mortgage bond, such land shall not be transferred unless such bond has been cancelled or the holder thereof consents in writing to the substitution of the individual members or partners as debtors under the bond: Provided that such substitution shall not be valid unless—

- (i) the individual members or partners apply in writing to be substituted, jointly and severally, as debtors under the bond;
- (ii) the individual members or partners are competent to mortgage the land;
- (iii) where applicable, the individual members or partners renounce the exception *de duobus vel pluribus reis debendi*.

(b) Any consent or application referred to in paragraph (a) shall be in duplicate.

(7) If a real right registered in the name of a firm or partnership is acquired by any member or partner of such firm in his individual capacity or if on the dissolution of such firm or partnership, that real right is awarded to all the members or partners, the provisions of subsections (4), (5) and (6) shall apply *mutatis mutandis*.

(8) (a) If land is transferred to two or more persons in undivided shares or if any right to an undivided share in land is transferred to two or more persons, the registrar shall issue each transferee with a land title stating the share of such transferee.

(b) Land titles issued in terms of paragraph (a) shall replace the land title which applied to that land immediately before the transfer.

14. In a transfer relating to land which is an asset in a joint estate, the surviving spouse shall be joined in his personal capacity with the executor of the estate of the deceased spouse, except—

Transfer of land from joint estate.

- (a) where the executor is dealing only with the share of the deceased spouse;
- (b) where the land has been sold to pay the debts of the joint estate;
- (c) where there has been a massing of the joint estate and the surviving spouse has adiated;
- (d) where such transfer is in favour of the surviving spouse; or
- (e) where the surviving spouse has signed as executor the procuration to pass such transfer.

15. A transfer of an undivided share in land which is intended or calculated to represent a defined portion of the land, shall not be registered.

Prohibition of registration of certain undivided share.

16. If any piece of land is owned by two or more persons in undivided shares and such persons have agreed to transfer to one or more of them the share or shares of the other owner or owners in a defined portion of that piece of land, all such owners (including the owner or owners to whom the share or shares are to be transferred) may transfer that portion jointly and in accordance with the prescribed requirements to the person or persons acquiring that portion.

Transfer of undivided shares in defined portion of certain land.

Wet No. 93, 1976

WET OP DIE REGISTRASIE VAN AKTES IN REHOBOTH, 1976

Verdeling
van grond.

17. (1) Indien die geheel van een of meer as een stuk grond in onverdeelde aandele aan twee of meer persone behoort, en—

(a) bedoelde persone ooreengekom het om daardie grond te verdeel; of

(b) 'n bevel ingevolge artikel 54 uitgereik is ingevolge waarvan die verdeling van daardie grond tussen bedoelde persone gelas word,

moet die registrateur, nadat aan die bepalings van subartikel (2) voldoen is, verdelingsgrondbewyse uitreik waarkragtens aan die onderskeie eienaars die grond of die gedeeltes daarvan wat aan hulle uit hoofde van bedoelde ooreenkoms of bevel toegewys is, oorgedra word.

(2) 'n Verdelingsgrondbewys word nie ingevolge subartikel (1) uitgereik nie, tensy die volgende aan die registrateur verstrek word—

(a) (i) in die geval van 'n onderverdeling ingevolge 'n in subartikel (1) (a) bedoelde ooreenkoms, 'n skriftelike ooreenkoms, wat sover doenlik in die voorgeskrewe vorm moet wees en wat deur die betrokke eienaars onderteken moet wees; of

(ii) in die geval van 'n onderverdeling ingevolge 'n in subartikel (1) (b) bedoelde bevel, daardie bevel;

(b) al die grondbewyse wat op die grond wat verdeel word, betrekking het; en

(c) kaarte wat die bepaalde gedeeltes van die grond waarop bedoelde ooreenkoms of bevel betrekking het, voorstel: Met dien verstande dat dit nie nodig is om 'n kaart te verstrek van die geheel of die resterende gedeelte van enige van die stukke grond wat verdeel word nie.

(3) Die bepalings van artikel 14 is behoudens die bepalings van hierdie artikel *mutatis mutandis* van toepassing ten opsigte van verdelingsgrondbewyse.

(4) 'n Verdelingsgrondbewys wat ingevolge subartikel (1) uitgereik is, vervang met betrekking tot die daarin beskrywe grond die grondbewys of grondbewyse waarkragtens die grond voorheen besit was, maar die verdelingsgrondbewys verander of beïnvloed nie die besitvoorwaardes van bedoelde grond of enige ander voorwaardes wat op daardie grond betrekking het nie.

(5) Die bepalings van hierdie artikel is *mutatis mutandis* van toepassing op 'n verdeling van grond op las van die hof.

Vereistes wanneer
verband rus op
aandeel in
verdeelde grond.

18. (1) As die aandeel of aandele wat aan een van die partye tot 'n verdeling van grond behoort, met verband beswaar is, word die verdelingsgrondbewyse nie uitgereik nie tensy die verband aan die registrateur voorgelê word tesame met 'n stuk waarin die verbandhouer toestem tot die verdeling en tot die vervanging van die met verband beswaarde aandeel of aandele deur die grond wat uit hoofde van die verdeling aan die verbandgewer toegewys is.

(2) By registrasie van die verdelingsgrondbewys wat uitgereik is aan 'n party in subartikel (1) vermeld, moet die registrateur—

(a) op die verbandakte aanteken dat die met verband beswaarde aandeel of aandele vervang is deur die grond wat aan die verbandgewer toegewys is;

(b) die vervanging in die toepaslike registers aanteken; en

(c) op die verdelingsgrondbewys aanteken dat die daarin omskrewe grond met die verband beswaar is ooreenkomstig hierdie artikel.

(3) Indien slegs 'n breukdeel van die aandeel of aandele wat aan een van die partye tot 'n verdeling van grond behoort, met verband beswaar is, vind die vervanging in hierdie artikel vermeld slegs plaas ten opsigte van die aldus beswaarde breukdeel, indien uit die verdelingsooreenkoms of uit ander bewyse

REGISTRATION OF DEEDS IN REHOBOTH ACT, 1976 Act No. 93, 1976

17. (1) If the whole of one or more than one piece of land is owned by two or more persons in undivided shares, and

- (a) such persons have agreed to partition such land; or
- (b) an order has been issued under section 54 in terms of which the partition of such land among such persons is directed,

the registrar shall, after the provisions of subsection (2) have been complied with, issue partition land titles conveying to the respective owners the land or the portions thereof awarded to them by virtue of such agreement or order.

(2) A partition land title shall not be issued in terms of subsection (1) unless the registrar is furnished with the following, namely—

- (a) (i) in the case of a partition in terms of an agreement referred to in subsection (1) (a), a written agreement which shall as far as practicable be in the prescribed form and which shall have been signed by the owners concerned; or
- (ii) in the case of a partition in terms of an order referred to in subsection (1) (b), that order;
- (b) all the land titles relating to the land being partitioned; and
- (c) diagrams representing the particular portions of the land to which such agreement or order relates: Provided that it shall not be necessary to furnish a diagram of the whole or the remaining portion of any of the pieces of land being partitioned.

(3) The provisions of section 14 shall subject to the provisions of this section apply in respect of partition land titles.

(4) Any partition land title issued in terms of subsection (1) shall in respect of the land described therein replace the land title or land titles under which the land was previously held, but the partition land title shall not amend or affect the conditions of tenure of such land or any other conditions applying to such land.

(5) The provisions of this section shall *mutatis mutandis* apply to a partition of land by order of the court.

18. (1) If the share or shares owned by one of the parties to a partition of land is mortgaged, the partition land titles shall not be issued unless the bond is submitted to the registrar together with a document in which the mortgagee consents to the partition and to the substitution for the share or shares mortgaged of the land awarded to the mortgagor by virtue of the partition.

Requirements where share in land partitioned is mortgaged.

(2) In registering the partition land title issued to a party referred to in subsection (1), the registrar shall—

- (a) endorse on the bond that the land awarded to the mortgagor has been substituted for the share or shares mortgaged;
- (b) make an entry of the substitution in the relevant registers;
- (c) endorse on the partition land title that the land described therein has in accordance with this section been burdened with the bond.

(3) If only a fraction of the share or shares owned by any of the parties to a partition is mortgaged, the substitution referred to in this section shall take place only in respect of the fraction so mortgaged, if from the partition agreement or other evidence

Wet No. 93, 1976

WET OP DIE REGISTRASIE VAN AKTES IN REHOBOTH, 1976

Verdeling van
grond wat aan
sekere regte
onderhewig is.

blyk dat 'n bepaalde gedeelte of aandeel daarin afsonderlik toegeken is ten aansien van daardie beswaarde breukdeel.

(4) Waar meer as een stuk grond uit hoofde van dieselfde verdeling verdeel word en die geheel van een of meer van die betrokke stukke aan een van die eenaars toegeken word, kan daardie stuk of stukke in die verband van so 'n eenaar gesubstitueer word indien die verband oor sy aandeel in al die stukke grond wat verdeel word, geregistreer is.

19. (1) Indien die aandeel of aandeel wat aan een van die partye tot 'n verdeling van grond behoort blykens die betrokke grondbewys aan 'n huurkontrak, persoonlike serwituut of ander saaklike reg (uitgesonderd 'n reg op minerale) onderworpe is, moet—

(a) die akte (as daar is) ingevolge waarvan daardie huur, serwituut of reg verleen is; en

(b) die skriftelike toestemming van die huurder, houer van die serwituut of ander reg tot—

(i) die verdeling van die grond; en

(ii) die aanwysing van die grond wat aan daardie huur, serwituut of ander reg onderworpe sal wees,

aan die registrateur verstrek word.

(2) Die grond in die verdelingsgrondbewys beskryf, moet in dieselfde mate aan die huur, serwituut of ander saaklike reg onderworpe gestel word as die aandeel of aandeel wat deur daardie grond vervang word, en die registrateur moet op die akte (as daar is) waarkragtens daardie huur, serwituut of reg besit word, 'n aantekening aanbring ten effekte dat daardie aandeel of aandeel deur die grond in die verdelingsgrondbewys beskryf, vervang is.

(3) Indien 'n aandeel of aandeel in grond wat die voorwerp van 'n verdeling uitmaak aan 'n huur, persoonlike serwituut of ander saaklike reg onderworpe is en daardie huur, serwituut of reg met 'n verband beswaar is, moet die skriftelike toestemming van die verbandhouer tot—

(i) die verdeling van die grond; en

(ii) die aanwysing van die grond wat aan daardie huur, serwituut of reg onderworpe sal wees,

tesame met die verbandakte en die akte ingevolge waarvan daardie huur, serwituut of ander reg verleen is, aan die registrateur voorgelê word, en die registrateur moet die aantekening en inskrywings in artikel 18 vermeld op die verbandakte en akte en in die toepaslike register maak.

Regsgevolg van
voltooiing van
sekere handelinge
ingevolge artikels
18 en 19.

20. Na voltooiing van die aantekeninge en inskrywings vermeld in artikels 18 en 19 word die grond wat in die verdelingsgrondbewys beskryf word en die huur, serwituut of ander saaklike reg (as daar is) geag in dieselfde mate met verband beswaar te wees asof hulle met die verband beswaar was toe dié verband onderteken is, en bedoelde grond word geag in dieselfde mate met bedoelde huur, serwituut of ander saaklike reg beswaar te wees asof dit daarmee beswaar was ten tyde van die registrasie daarvan.

Verdeling van
grond wat aan
fideikommis
onderworpe is.

21. (1) Indien 'n stuk grond of 'n aandeel daarin aan 'n fideikommis onderworpe is en die verdeling van daardie grond nie verbied is nie, kan dit verdeel word—

(a) indien die fideikommissêre erfgename of opvolgers bekend is en gevind kan word, met hul toestemming;

(b) indien een of meer van die fideikommissêre erfgename of opvolgers onbekend is of nie gevind kan word nie, indien bewys ten genoë van die registrateur voorgelê word dat die grond wat ingevolge die verdelingsooreenkoms toegewys is die resultaat is van 'n regverdige verdeling.

(2) Die toestemming in subartikel (1) beoog, word in die geval van 'n fideikommissêre erfgenaam of opvolger wat—

REGISTRATION OF DEEDS IN REHOBOTH ACT, 1976

Act No. 93, 1976

it appears that a defined portion or share therein has been separately awarded in respect of such mortgaged fraction.

(4) Where more than one piece of land is partitioned by virtue of the same partition and the whole of any one or more of the pieces in question is awarded to one of the owners, such piece or pieces may be substituted in the bond of such owner if the bond has been registered in respect of his share in all the pieces of land partitioned.

19. (1) If the share or shares owned by one of the parties to a partition of land appear from the land title in question to be subject to a lease, personal servitude or other real right (except any right to minerals), the registrar shall be furnished with—

Partition of land which is subject to certain rights.

(a) the deed (if any) in terms of which such lease, servitude or right was granted; and

(b) the written consent of the lessee, holder of the servitude or other right to—

(i) the partition of the land; and

(ii) the allocation of the land which shall be subject to such lease, servitude or other right.

(2) The land described in the partition land title shall be made subject to the lease, servitude or other real right to the same extent as the share or shares for which such land is substituted, and the registrar shall make an endorsement on the deed (if any) under which that lease, servitude or right is held to the effect that the land described in the partition land title has been substituted for such share or shares.

(3) If any share or shares in land which constitute the subject matter of a partition are subject to a lease, personal servitude or other real right and such lease, servitude or right has been mortgaged, the written consent of the holder of the bond to—

(i) the partition of the land; and

(ii) the allocation of the land which shall be subject to such lease, servitude or right,

shall be submitted to the registrar together with the deed in terms of which such lease, servitude or other right was conferred, and the registrar shall make the endorsements and entries mentioned in section 18 on the bond and in the appropriate register.

20. Upon completion of the endorsements and entries mentioned in sections 18 and 19 the land described in the partition land title and the lease, servitude or other real right (if any) shall be deemed to be mortgaged to the same extent as if they had been burdened with the bond at the time when such bond was signed, and such land shall be deemed to be burdened with such lease, servitude or other real right as if it had been burdened therewith at the time of the registration thereof.

Legal effect of completion of certain acts in terms of sections 18 and 19.

21. (1) If a piece of land or a share therein is subject to a *fideicommissum* and the partition of such land is not prohibited, it may be partitioned—

Partition of land subject to *fideicommissum*.

(a) if the fideicommissary heirs or successors are known and can be found, with their consent;

(b) if one or more of the fideicommissary heirs or successors are unknown or cannot be found, if proof is submitted to the satisfaction of the registrar that the land awarded in terms of the partition agreement is the result of a just partition.

(2) The consent contemplated in subsection (1) shall be given in the case of a fideicommissary heir or successor—

Wet No. 93, 1976

WET OP DIE REGISTRASIE VAN AKTES IN REHOBOTH, 1976

- (a) meerderjarig en andersins bevoeg is, deur homself;
- (b) minderjarig is, deur die landdros;
- (c) insolvent verklaar, onder kuratele gestel of andersins beperkte handelingsbevoegdheid besit, deur sy kurator of verteenwoordiger,

verleen.

(3) Grond wat ingevolge hierdie artikel verdeel is, is in dieselfde mate aan die fideikommis onderworpe as wat die ooreenstemmende aandeel voor die verdeling daaraan onderworpe was.

Sertifikaat van gekonsolideerde grondbewys van twee of meer stukke grond.

22. (1) Indien 'n kaart kragtens die bepalings van die Opmetingswet, 1927 (Wet No. 9 van 1927), opgestel en goedgekeur is, in hierdie artikel die „nuwe kaart” genoem, en daardie kaart twee of meer stukke grond voorstel wat—

- (a) aanmekaar grens;
- (b) aan dieselfde persoon of aan twee of meer persone in dieselfde onverdeelde aandeel in elkeen van daardie stukke grond behoort;
- (c) in die registrasiekantoor geregistreer is,

kan die grondbewys of grondbewyse van bedoelde stukke grond, behoudens die bepalings van hierdie artikel, deur 'n sertifikaat of sertifikate van gekonsolideerde grondbewys, deur die registrateur in die voorgeskrewe vorm uitgereik, vervang word.

(2) 'n Sertifikaat van gekonsolideerde grondbewys in subartikel (1) bedoel, moet met die nuwe kaart ooreenstem, moet uitgereik word op die skriftelike aansoek van die eienaar of eenaars van die betrokke stukke grond en moet vergesel gaan van die grondbewyse daarvan, enige verbandakte daarop en die skriftelike toestemming van die betrokke verbandhouer.

(3) Wanneer die registrateur 'n sertifikaat van gekonsolideerde grondbewys uitreik, moet hy—

- (a) op die betrokke grondbewyse aantekene dat hulle deur daardie sertifikaat vervang is; en
- (b) indien die betrokke grond, of 'n aandeel daarin, met 'n verband beswaar is, op daardie sertifikaat 'n aantekening aanbring dat die daarin beskrywe grond, of die in die aantekening vermelde aandeel daarin, met die verband beswaar is, en dié aantekening op dié verbandakte maak en dié inskrywings in die registers maak wat aantoon dat die grond nou kragtens bedoelde sertifikaat besit word en dat die grond of bedoelde aandeel daarin met die betrokke verband beswaar is.

(4) (a) Indien slegs 'n gedeelte van die grond waarop die nuwe kaart betrekking het, met verband beswaar is, word 'n sertifikaat van gekonsolideerde grondbewys nie uitgereik nie, tensy die verband gerojêer is: Met dien verstande dat op die skriftelike aansoek van die eienaar en met die toestemming van die verbandhouer, al die grond waarop die nuwe kaart betrekking het in die plek van die oorspronklike beswaarde grond met dié verband beswaar kan word.

(b) Indien verskillende gedeeltes van die grond waarop die nuwe kaart betrekking het met verskillende verbande beswaar is, word 'n sertifikaat van gekonsolideerde grondbewys nie uitgereik nie tensy die verbande gerojêer is.

(5) (a) Indien slegs 'n gedeelte van die grond waarop die nuwe kaart betrekking het, onderworpe is aan 'n geregistreerde huurkontrak of ander geregistreerde akte (uitgesonderd 'n verband) uit hoofde waarvan 'n ander persoon 'n saaklike reg op die grond besit, en 'n kaart van daardie gedeelte nie aan bedoelde geregistreerde huurkontrak of akte geheg is nie, word 'n sertifikaat van gekonsolideerde grondbewys nie uitgereik nie, tensy 'n kaart van daardie gedeelte in

REGISTRATION OF DEEDS IN REHOBOTH ACT, 1976

Act No. 93, 1976

- (a) who is a major and otherwise competent, by himself;
- (b) who is a minor, by the magistrate;
- (c) who has been declared insolvent, or has been placed under curatorship or whose legal capacity is otherwise limited, by his curator or representative.

(3) Land partitioned in terms of this section shall be subject to the *fideicommissum* to the same extent as the corresponding share had been subject thereto before the partition.

22. (1) If a diagram has been prepared and approved under the provisions of the Land Survey Act, 1927 (Act No. 9 of 1927), in this section referred to as the new diagram, and such diagram represents two or more pieces of land which are—

Certificate of consolidated land title of two or more pieces of land.

- (a) contiguous to each other;
 - (b) owned by the same person or by two or more persons in the same undivided shares in each such piece of land;
 - (c) registered in the registry,
- the land title or land titles of such pieces of land may, subject to the provisions of this section, be replaced by a certificate or certificates of consolidated land title issued by the registrar in the prescribed form.

(2) A certificate of consolidated land title referred to in subsection (1) shall correspond with the new diagram, shall be issued on the written application of the owner or owners of the pieces of land in question and shall be accompanied by the land titles thereof, any mortgage bond thereon and the written consent of the mortgagee in question.

(3) In issuing a certificate of consolidated land title, the registrar shall—

- (a) endorse on the land titles in question that they have been replaced by such certificate; and
- (b) if the land in question, or any share therein, is burdened with a bond, make an endorsement on such certificate that the land described therein, or the share referred to in such endorsement, is burdened with the bond, and make such endorsement on such bond and such entries in the registers as may indicate that the land is now held under such certificate and that the land or such share therein is burdened with the bond in question.

(4) (a) If a portion only of the land to which the new diagram relates is mortgaged, a certificate of consolidated land title shall not be issued unless the bond has been cancelled: Provided that on the written application of the owner and with the consent of the mortgagee, all land to which the new diagram relates may be burdened with such bond in the place of the land originally mortgaged.

(b) If different portions of the land to which the new diagram relates are burdened with different bonds, a certificate of consolidated land title shall not be issued unless the bonds have been cancelled.

(5) (a) If a portion only of the land to which the new diagram relates is subject to a registered lease or other registered deed (other than a bond) by virtue of which any other person holds a real right in the land, and a diagram of such portion has not been annexed to such registered lease or deed, a certificate of consolidated land title shall not be issued unless a diagram

Wet No. 93, 1976

WET OP DIE REGISTRASIE VAN AKTES IN REHOBOTH, 1976

tweevoud of, indien die registrateur dit verlang, in drievoud, voorgelê word: Met dien verstande dat die voorlegging van 'n kaart van so 'n gedeelte nie nodig is nie indien die nuwe kaart daardie gedeelte aandui deur middel van stippellyne of op so 'n ander wyse dat dit geïdentifiseer kan word.

(b) Bedoelde kaart moet aan die voormelde geregistreerde huurkontrak of akte en aan die registrasie-duplikaat daarvan geheg word, en moet in 'n aantekening op of verwysing in die sertifikaat van gekonsolideerde grondbewys wat betrekking het op daardie geregistreerde huurkontrak of akte, vermeld word.

(6) Geen kaart wat 'n samestelling van gedeeltes van twee of meer stukke grond voorstel, word in die registrasiekantoor in verband met 'n oordrag aangeneem nie tensy 'n sertifikaat van gekonsolideerde grondbewys uitgereik is ten opsigte van die grond wat deur daardie kaart voorgestel word.

Uitreiking van grondbewys ten opsigte van bepaalde gedeelte van stuk grond.

23. (1) (a) Indien 'n bepaalde gedeelte van 'n stuk grond opgemeet is en die landmeter-generaal 'n kaart daarvan goedgekeur het, moet die registrateur, behoudens die bepalinge van hierdie artikel, op skriftelike aansoek van die eienaar van daardie grond 'n afsonderlike grondbewys in die voorgeskrewe vorm ten opsigte van daardie gedeelte uitreik.

(b) Bedoelde aansoek moet vergesel gaan van 'n kaart van die betrokke gedeelte van bedoelde stuk grond, die grondbewys waarkragtens dié stuk grond besit word en, indien dié stuk grond met 'n verband beswaar is, die verbandakte en die toestemming van die verbandhouer.

(2) By die uitreiking van 'n afsonderlike grondbewys ingevolge subartikel (1) moet die registrateur—

(a) op die grondbewys waarkragtens die betrokke stuk grond besit word 'n aantekening aanbring dat 'n afsonderlike grondbewys uitgereik is;

(b) (i) op bedoelde afsonderlike grondbewys 'n aantekening aanbring dat die grond waarop dit betrekking het met 'n verband beswaar is; en

(ii) op die betrokke verbandakte 'n aantekening aanbring en in die betrokke register inskrywings doen dat die grond nou kragtens 'n afsonderlike grondbewys besit word en met daardie verband beswaar is.

(3) 'n Bepaalde gedeelte van 'n stuk grond word nie met 'n verband beswaar nie tensy die eienaar daarvan 'n afsonderlike grondbewys ooreenkomstig hierdie artikel ten opsigte van daardie gedeelte verkry het nie.

(4) Behalwe waar 'n hele erf oorgedra word, mag die eienaar van 'n dorp in wie se grondbewys die individuele erwe nie afsonderlik beskryf word nie, nie op enige wyse afsonderlik oor 'n enkele erf in die bedoelde dorp of oor 'n gedeelte van so 'n erf of 'n aandeel daarin beskik nie, tensy hy 'n afsonderlike grondbewys ooreenkomstig hierdie artikel verkry het.

Verbetering van grondbewys.

24. (1) Indien ingevolge die Opmetingswet, 1927 (Wet No. 9 van 1927), 'n stuk grond opgemeet of opnuut opgemeet of 'n fout in die kaart wat op daardie grond betrekking het, reggestel is, moet die registrateur, behoudens die bepalinge van subartikel (2), op aansoek van die eienaar van daardie grond 'n fout in die beskrywing van daardie grond wat voorkom in die betrokke grondbewys, 'n verband op daardie grond, 'n geregistreerde huurkontrak of 'n akte wat 'n saaklike reg op daardie grond verleen, regstel en moet hy die bestaande kaart deur die nuwe of verbeterde kaart vervang.

(2) 'n Aansoek in subartikel (1) bedoel, moet vergesel gaan van—

(a) die betrokke grondbewys;

REGISTRATION OF DEEDS IN REHOBOTH ACT, 1976

Act No. 93, 1976

of such portion in duplicate or, if required by the registrar, in triplicate, is submitted: Provided that it shall not be necessary to submit a diagram of such portion if the new diagram shows that portion by dotted lines or in such other manner that it can be identified.

(b) Such diagram shall be annexed to the said registered lease or deed and to the registry duplicate thereof, and shall be mentioned in any endorsement on or reference in the certificate of consolidated land title which relates to such registered lease or deed.

(6) No diagram representing a combination of portions of two or more pieces of land shall be accepted for the purposes of a transfer unless a certificate of consolidated land title has been issued in respect of the land represented by such diagram.

23. (1) (a) If a defined portion of a piece of land has been surveyed and a diagram thereof has been approved by the surveyor-general, the registrar shall, subject to the provisions of this section, on the written application of the owner of that land issue a separate land title in the prescribed form in respect of such portion.

Issue of land title in respect of defined portion of piece of land.

(b) Such application shall be accompanied by a diagram of the portion concerned of such piece of land, the land title under which such piece of land is held and if such piece of land is mortgaged, the bond and the consent of the mortgagee.

(2) In issuing a separate land title in terms of subsection (1), the registrar shall—

(a) effect an endorsement on the land title under which the piece of land in question is held, that a separate land title has been issued;

(b) (i) effect an endorsement on such separate land title that the land to which it relates is mortgaged; and

(ii) effect on the bond in question an endorsement and make entries in the register in question that the land is now held under a separate land title and is burdened with that bond.

(3) A defined portion of a piece of land shall not be mortgaged unless the owner thereof has obtained a separate land title in respect of that portion in accordance with this section.

(4) Save in the case of a transfer of a whole erf, the owner of a township in whose land title the individual erven are not separately described, shall not deal separately in any way with an individual erf in such township or any portion of such erf or portion therein, unless he has obtained a separate land title in accordance with this section.

24. (1) If in terms of the Land Survey Act, 1927 (Act No. 9 of 1927), a piece of land has been surveyed or resurveyed or any error in the diagram relating to that land has been rectified, the registrar shall, subject to the provisions of subsection (2), on application of the owner of that land correct any error in the description of such land appearing in the land title in question, any bond on such land, any registered lease or any deed conferring a real right in such land, and shall substitute the new or corrected diagram for the existing diagram.

Rectification of land title.

(2) An application referred to in subsection (1), shall be accompanied by—

(a) the land title in question;

Wet No. 93, 1976 WET OP DIE REGISTRASIE VAN AKTES IN REHOBOTH, 1976

Verbod op
sekere rojerings
behalwe op gesag
van sekere bevel.

- (b) die nuwe of verbeterde kaart; en
 - (c) indien bedoelde stuk grond met 'n verband beswaar is of aan 'n geregistreerde huurkontrak of ander saaklike reg onderworpe is, die verbandakte, huurkontrak of akte waarkragtens dié saaklike reg verleen is, asook die skriftelike toestemming van die verbandhouer, huurder of besitter van daardie reg.
- (3) Die registrateur moet, wanneer hy die bestaande kaart ingevolge subartikel (1) deur 'n nuwe of verbeterde kaart vervang, 'n aantekening op die bestaande kaart aanbring dat dit vervang is.

25. (1) Behoudens die bepalings van hierdie Wet of 'n ander wet, rojeer die registrateur nie—

- (a) 'n oordrag-endossement of akte (behalwe 'n verband) wat 'n saaklike reg op grond verleen nie; of
 - (b) 'n sessie van 'n geregistreerde verband wat nie as sekuriteit gedoen is nie,
- teny 'n bevel kragtens artikel 54 uitgereik is ingevolge waarvan sodanige rojering gelas word.

(2) Wanneer 'n oordrag-endossement of akte ingevolge 'n in subartikel (1) vermelde bevel gerojeer word—

- (a) herleef die oordrag-endossement of akte waarkragtens die betrokke saaklike reg gehou was onmiddellik voor die registrasie van die oordrag-endossement of akte wat aldus gerojeer word, en wel in die mate van bedoelde rojering;
- (b) moet die registrateur enige aantekening wat voorkom op 'n akte en wat getuig van die registrasie van die gerojeerde oordrag-endossement of akte, rojeer.

DORPE

Verdeling van
grond in erwe
in geval van
dorpe.

26. (1) Indien grond verdeel is in erwe wat op 'n algemene plan voorgestel word, moet 'n kopie van die algemene plan aan die registrateur voorgelê word en die registrateur moet, nadat aan die bepalings van hierdie artikel en 'n ander wet voldoen is, dié plan registreer en 'n register aanlê waarin alle regshandelinge wat ingevolge hierdie Wet ten opsigte van daardie erwe geregistreer kan word, geregistreer word.

(2) Vir die doeleindes van die registrasie van so 'n algemene plan moet die grondbewys van die onderverdeelde grond en die kaart daarvan aan die registrateur voorgelê word, asook enige verbandakte wat op die grondbewys aangeteken is en die verbandhouer se toestemming tot die aanbring van 'n aantekening op daardie verbandakte ten effekte dat dit betrekking het op die grond wat in die algemene plan beskryf is.

(3) As die onderverdeelde grond soos op die algemene plan voorgestel die geheel van 'n geregistreerde stuk grond uitmaak wat kragtens die betrokke grondbewys besit word, moet die registrateur op die grondbewys en die registrasie-duplikaat 'n aantekening in die voorgeskrewe vorm maak wat aandui dat die grond ooreenkomstig dié plan as 'n dorp uitgelê is en dat die erwe wat op dié plan voorgestel is in die toepaslike register geregistreer moet word.

(4) (a) As die onderverdeelde grond soos op die algemene plan voorgestel slegs 'n gedeelte uitmaak van 'n geregistreerde stuk grond wat kragtens die grondbewys besit word, moet die registrateur aan die eienaar van die grond op sy skriftelike aansoek 'n sertifikaat van dorpstitel ten opsigte van daardie gedeelte uitreik.

(b) Bedoelde sertifikaat word ooreenkomstig 'n kaart van die betrokke gedeelte en sover doenlik in die voorgeskrewe vorm uitgereik.

(5) (a) As die onderverdeelde grond soos op die algemene plan voorgestel twee of meer geregistreerde stukke grond geheel of gedeeltelik omvat, kan die registra-

REGISTRATION OF DEEDS IN REHOBOTH ACT, 1976

Act No. 93, 1976

- (b) the new or corrected diagram; and
 - (c) if such piece of land is mortgaged or is subject to any registered lease or other real right, the bond, lease or deed under which such real right was conferred, as well as the written consent of the mortgagee, lessee or holder of such right.
- (3) The registrar shall when substituting a new or corrected diagram for the existing diagram in terms of subsection (1), effect an endorsement on the existing diagram that it has been substituted.

25. (1) Subject to the provisions of this Act or any other law, the registrar shall not cancel—

- (a) any transfer endorsement or deed (other than a bond) conferring a real right in land; or
- (b) any cession of a registered bond not made as security, unless an order has been issued under section 54 in terms of which such cancellation is directed.

Prohibition of certain cancellations except on authority of certain order.

(2) When any transfer endorsement or deed is cancelled in terms of an order referred to in subsection (1)—

- (a) the transfer endorsement or deed under which the real right in question was held immediately before the registration of the transfer endorsement or deed thus cancelled, shall be revived to the extent of such cancellation;
- (b) the registrar shall cancel any endorsement appearing on any deed and evidencing the registration of the cancelled transfer endorsement or deed.

TOWNSHIPS

26. (1) If land has been subdivided into erven which are represented on a general plan, a copy of the general plan shall be submitted to the registrar and the registrar shall after the provisions of this section and any other law have been complied with register such plan and open a register in which all juristic acts which are in terms of this Act capable of being registered in respect of such erven, shall be registered.

Subdivision of land into erven in case of townships.

(2) For the purposes of the registration of such general plan the land title of the land subdivided and the diagram thereof shall be submitted to the registrar as well as any bond endorsed on the land title and the consent of the mortgagee to the making of an endorsement on such bond to the effect that it applies to the land described in the general plan.

(3) If the subdivided land as represented on the general plan constitutes the whole of a registered piece of land held under the land title in question, the registrar shall effect on that land title and on the registry duplicate thereof an endorsement in the prescribed form indicating that the land has been laid out as a township in accordance with such plan and that the erven represented on such plan shall be registered in the relative register.

(4) (a) If the subdivided land as represented on the general plan constitutes a portion only of a registered piece of land held under the land title, the registrar shall issue to the owner of the land on his written application a certificate of township title in respect of such portion.

(b) Such certificate shall be issued in accordance with a diagram of the portion in question and as far as practicable in the prescribed form.

(5) (a) If the subdivided land as represented on the general plan comprises two or more registered pieces of land wholly or in part, the registrar may require the owner

Wet No. 93, 1976

WET OP DIE REGISTRASIE VAN AKTES IN REHOBOTH, 1976

teur van die eienaar van die grond vereis dat hy 'n sertifikaat van gekonsolideerde grondbewys beoog in artikel 22 ten opsigte van die onderverdeelde grond verkry.

(b) Die registrateur moet op daardie sertifikaat van gekonsolideerde grondbewys die in subartikel (3) vermelde aantekening aanbring.

(6) Die bepalings van artikel 22 (3) tot (6) is *mutatis mutandis* van toepassing ten opsigte van—

(a) die sertifikaat van dorpsitel in subartikel (4) vermeld; en

(b) die sertifikaat van gekonsolideerde grondbewys in subartikel (5) vermeld.

(7) Indien 'n algemene plan ingevolge subartikel (1) geregistreer is, kan 'n erf wat op daardie plan voorgestel is, oorgedra word sonder dat dit nodig is om 'n kaart daarvan aan die registrateur voor te lê: Met dien verstande dat indien 'n kaart nie voorgelê word nie, die betrokke grondbewys of ander stuk 'n verwysing na die algemene plan moet bevat.

VERBANDE

Registrasie van verbande.

27. (1) 'n Verbandakte moet in die voorgeskrewe vorm opgestel word, moet in die teenwoordigheid van die registrateur onderteken word deur die eienaar van die daarin beskrewe onroerende goed en moet deur die registrateur geattesteer word.

(2) 'n Verbandakte of notariële verband kan geregistreer word ten einde 'n bestaande skuld of 'n toekomstige skuld of 'n bestaande sowel as 'n toekomstige skuld te verseker.

(3) 'n Verbandakte of notariële verband wat geregistreer word ten einde 'n boulening te verseker, word geag 'n verband vir versekering van 'n bestaande skuld te wees.

(4) Indien in 'n verbandakte of notariële verband wat 'n toekomstige skuld heet te verseker die bedrag van 'n bestaande skuld vermeld word, word daardie bestaande skuld geag deel te wees van die maksimum bedrag wat bedoel is om deur daardie verbandakte of notariële verband verseker te word.

(5) Behalwe waar 'n ander wet of 'n hofbevel dit magtig, word skulde of verpligtinge aan of teenoor meer as een skuldeiser wat voortspruit uit verskillende oorsake nie kragtens een verbandakte of notariële verband verseker nie.

Sessie van verband tot versekering van toekomstige voorskotte.

28. 'n Sessie van 'n verband of notariële verband gepasseer ten einde toekomstige voorskotte te verseker, kan geregistreer word, en die registrasie van so 'n sessie raak nie die bepalings van die verbandakte of notariële verband met betrekking tot toekomstige voorskotte tot die bedrag in sodanige verbandakte of notariële verband vermeld of die bedrag soos verminder nie.

Verbod op registrasie van sekere verbande en notariële verbande.

29. (1) Behoudens die bepalings van 'n ander wet registreer die registrateur geen—

(a) verbandakte wat roerende goed heet te beswaar of wat 'n algemene klousule bevat nie;

(b) notariële verband wat onroerende goed heet te beswaar nie.

(2) Geen verband word deur twee of meer verbandgewers gepasseer nie tensy die onroerende goed van elke verbandgewer beswaar word: Met dien verstande dat, ondanks die bepalings van artikel 27 (1), indien grond besit word onderworpe aan 'n voorwaarde dat wanneer 'n sekere gebeurtenis plaasvind, dié grond terugval aan die persoon in die voorwaarde genoem, daardie grond met verband beswaar kan word—

(a) deur middel van 'n verband wat deur die eienaar van daardie grond en bedoelde persoon gesamentlik en afsonderlik gepasseer word; of

(b) deur daardie eienaar met die toestemming van bedoelde persoon.

REGISTRATION OF DEEDS IN REHOBOTH ACT, 1976

Act No. 93, 1976

to obtain a certificate of consolidated land title contemplated in section 22 in respect of the subdivided land.

(b) The registrar shall effect on such certificate of consolidated land title the endorsement referred to in subsection (3).

(6) The provisions of section 22 (3) to (6) shall apply *mutatis mutandis* in respect of—

(a) the certificate of township title referred to in subsection (4); and

(b) the certificate of consolidated land title referred to in subsection (5).

(7) If a general plan has been registered in terms of subsection (1), any erf represented on such plan may be transferred without it being necessary to submit a diagram thereof to the registrar: Provided that if a diagram is not submitted, the land title or other document in question shall contain a reference to the general plan.

BONDS

27. (1) A mortgage bond shall be prepared in the prescribed form, shall be signed in the presence of the registrar by the owner of the immovable property described therein and shall be attested by the registrar. Registration of bonds.

(2) A mortgage bond or notarial bond may be registered in order to secure an existing debt or a future debt or both an existing and a future debt.

(3) A mortgage bond or notarial bond registered to secure a building loan, shall be deemed to be a bond to secure an existing debt.

(4) If in any mortgage bond or notarial bond purporting to secure a future debt the amount of any existing debt is mentioned, such existing debt shall be deemed to be part of the maximum amount intended to be secured by such mortgage bond or notarial bond.

(5) Debts or liabilities to more than one creditor arising from different causes of action shall not be secured under one mortgage bond or notarial bond except if authorized by any other law or an order of court.

28. A cession of a mortgage bond or notarial bond passed in order to secure future advances may be registered and the registration of such cession shall not affect the provisions of the mortgage bond or notarial bond relating to future advances up to the amount mentioned in such mortgage bond or notarial bond or the amount as reduced. Cession of bond to secure future advances.

29. (1) Subject to the provisions of any other law the registrar shall not register any— Prohibition of registration of certain mortgage bonds and notarial bonds.

(a) mortgage bond purporting to burden movable property or which contains a general clause;

(b) notarial bond purporting to burden immovable property.

(2) No mortgage bond shall be passed by two or more mortgagors unless the immovable property of each mortgagor is burdened: Provided that notwithstanding the provisions of section 27 (1), if land is held subject to a condition that on the happening of a certain event, such land shall revert to a person mentioned in the condition, such land may be mortgaged—

(a) by means of a bond passed jointly and severally by the owner of such land and such person; or

(b) by such owner with the consent of such person.

Wet No. 93, 1976 WET OP DIE REGISTRASIE VAN AKTES IN REHOBOTH, 1976

(3) By die toepassing van subartikel (1) beteken „algemene klousule” ’n klousule wat al die onroerende goed of roerende goed van ’n skuldenaar of sodanige onroerende goed sowel as sodanige roerende goed met ’n verband heet te beswaar.

Verbod op
passering van
verband ten
gunste van
verteenwoordiger.

30. ’n Verbandakte of notariële verband word nie ten gunste van iemand as verteenwoordiger van ’n prinsipaal gepasseer nie.

Verbande deur
of ten gunste van
twee of meer
persone gepasseer.

31. (1) Indien ’n verband of notariële verband deur twee of meer verbandgewers gepasseer word, word geen vrystelling van die verband—

(a) van enige verbandgewer en sy goed, of van ’n gedeelte van die goed van ’n verbandgewer, sonder die skriftelike toestemming van die ander verbandgewer of verbandgewers geregistreer nie; of

(b) van al die goed van enige verbandgewer geregistreer nie, tensy daardie verbandgewer ook vrygestel word.

(2) Indien ’n verband of notariële verband deur twee of meer verbandgewers gepasseer word, word geen afstand van voorrang deur die verbandhouer ten gunste van ’n verdere verband of notariële verband op die goed van een van die verbandgewers sonder skriftelike toestemming van die ander verbandgewer of verbandgewers geregistreer nie.

(3) Geen verband of notariële verband word ten gunste van twee of meer persone gepasseer nie as daarin bepaal word dat aan die aandeel of aandele van een van die verbandhouders ’n voorrang bo die aandeel van ’n ander toegeken word, en daar word geen regshandeling geregistreer nie wat bevoorregting van die een aandeel in sodanige verband of notariële verband bo ’n ander aandeel tot gevolg sou hê.

REGTE VAN VERBANDHOUDERS

Oordrag van
onroerende goed
waarop verband
rus.

32. (1) Geen oordrag van grond wat met verband beswaar is, word deur die registrateur geregistreer nie en geen sessie van ’n met verband beswaarde huur van onroerende goed of van ’n met verband beswaarde saaklike reg op grond word geregistreer nie tensy die verband gerojier is of die grond, huur of reg, met skriftelike toestemming van die verbandhouer, van die verband vrygestel is of tensy, in die geval van so ’n verband wat verlore geraak het of vernietig is, die registrateur, op aansoek deur die geregistreerde houer daarvan, die inskrywing in die betrokke register ten aansien van bedoelde verband gerojier het: Met dien verstande dat sodanige rojering of vrystelling nie nodig is nie indien die oordrag of sessie geskied—

(a) in die tenuitvoerlegging van ’n bevel van ’n hof;

(b) deur die kurator van ’n insolvente boedel, ’n eksekuteur wat ’n boedel kragtens die bepalings van artikel 9 van die Boedelproklamasie (Rehoboth-Gebiet), 1941 (Proklamasie No. 36 van 1941), van Suidwes-Afrika, beredder en verdeel, of die likwidateur van ’n maatskappy wat sy skulde nie kan betaal nie en wat deur of onder die toesig van die hof gelikwideer word; of

(c) in ander omstandighede waarvoor hierdie Wet of ’n ander wet uitdruklik voorsiening maak.

(2) Toestemming tot vrystelling van ’n verband van al die goed wat daarkragtens met verband beswaar is, word, behalwe waar die skuld deur die verband verseker, verder verseker is deur ’n bykomende verband, geag toestemming tot die rojering van daardie verband te wees.

Vervanging van
skuldenaar ten
aansien van ’n
verband.

33. (1) Indien die eienaar (in hierdie artikel die oordraggewer genoem) van grond wat met ’n geregistreerde verband, uitgesonderd ’n verband tot versekering van die verpligtings van ’n

REGISTRATION OF DEEDS IN REHOBOTH ACT, 1976

Act No. 93, 1976

(3) For the purposes of subsection (1) "general clause" shall mean a clause which purports to mortgage all the immovable or movable property of a debtor or both such immovable and such movable property.

30. A mortgage bond shall not be passed in favour of any person as agent of a principal.

Prohibition of passing of bond in favour of agent.

31. (1) If a mortgage bond or notarial bond is passed in favour of two or more mortgagors, no release from the bond—

Bonds passed in favour of two or more persons.

(a) of any mortgagor and his property, or of any portion of the property of a mortgagor, shall be registered without the written consent of the other mortgagor or mortgagors; or

(b) of all the property of any mortgagor shall be registered, unless such mortgagor is also released.

(2) If any mortgage bond or notarial bond is passed by two or more mortgagors, no waiver of preference by the mortgagee in favour of any further mortgage bond or notarial bond on the property of one of the mortgagors shall be registered without the written consent of the other mortgagor or mortgagors.

(3) No mortgage bond or notarial bond shall be passed in favour of two or more persons if it is stipulated therein that the share or shares of one of the mortgagees shall be given preference over the share of any other, and no juristic act shall be registered which would have the effect of giving preference to one share in such property over any other share.

RIGHTS OF MORTGAGEES

32. (1) No transfer of mortgaged land shall be registered by the registrar and no cession of a mortgaged lease of immovable property or of any mortgaged real right in land shall be registered unless the bond has been cancelled or the land, lease or right has been released from the bond with the written consent of the mortgagee or unless, in the case of such bond having been lost or destroyed, the registrar has, on the application of the registered holder thereof, cancelled in the relevant register the entry in respect of such bond: Provided that no such cancellation shall be necessary if the transfer or cession is made—

Transfer of mortgaged immovable property.

(a) in the execution of an order of a court;

(b) by the trustee of an insolvent estate, an executor administering and distributing an estate in terms of section 9 of the Administration of Estates (Rehoboth Gebiet) Proclamation, 1941 (Proclamation No. 36 of 1941), of South West Africa, or the liquidator of any company which is unable to pay its debts and which is wound up by or under the supervision of the court; or

(c) in any other circumstances expressly provided for by this Act or any other law.

(2) Any consent to the release from any bond of all the property mortgaged thereunder shall, except where the debt secured by such bond is further secured by a collateral bond, be deemed to be consent to the cancellation of such bond.

33. (1) If the owner (in this section referred to as the transferor) of land mortgaged under a registered bond, other than a bond to secure the obligations of a surety, and who is not a

Substitution of debtor in respect of bond.

Wet No. 93, 1976

WET OP DIE REGISTRASIE VAN AKTES IN REHOBOTH, 1976

borg, beswaar is en wat nie 'n in artikel 32 (1) (b) bedoelde persoon is nie, die geheel van die daarmee beswaarde grond aan iemand anders oordra (in hierdie artikel die oordragnemer genoem) en geen saaklike reg op dié grond uithou nie, kan die registrateur, indien hy oortuig is dat die toepaslike bepalinge van hierdie Wet of 'n ander wet nagekom is, die oordrag registreer en die oordraggewer deur die oordragnemer vervang as skuldenaar ten aansien van die verband: Met dien verstande dat die skriftelike toestemming, in tweevoud en in die voorgeskrewe vorm, van die verbandhouer en oordragnemer tot vervanging van die oordraggewer deur die oordragnemer as skuldenaar ten aansien van die verband vir die bedrag daarin vermeld, aan die registrateur voorgelê word.

(2) By registrasie van die oordrag in subartikel (1) vermeld, moet die registrateur—

- (a) 'n inskrywing te dien effekte in die toepaslike register maak;

Wet No. 93, 1976

WET OP DIE REGISTRASIE VAN AKTES IN REHOBOTH, 1976

maande na die datum van die ondertekening, of binne die tydperk wat die hof of 'n landdroshof op aansoek toestaan, geregistreer word.

(2) 'n Notariële verband moet vermeld—

- (a) die plek waar en die dag waarop dit onderteken is asook die plek waar die notaris praktiseer; en
(b) die plek waar die skuldenaar woon, en die plek of plekke (as daar is) waar hy besigheid dryf.

Waar notariële verband geregistreer moet word.

36. 'n Notariële verband moet in die registrasiekantoor geregistreer word indien die skuldenaar in die Gebiet woon of besigheid dryf.

Verband of notariële verband bestem vir versekering van toekomstige skulde.

37. (1) Geen verband of notariële verband ter verlening van voorkeur of voorrang ten opsigte van 'n skuld wat na registrasie van sodanige verband of notariële verband aangegaan is, is geldig nie tensy—

- (a) in die verband of notariële verband uitdruklik bepaal word dat dié verband bestem is om toekomstige skulde oor die algemeen of die een of ander bepaalde daarin genoemde toekomstige skuld te verseker; en
(b) 'n bedrag in die verbandakte of notariële verband bepaal word as die bedrag waarbo toekomstige skulde nie deur dié verband verseker word nie.

(2) Indien 'n verbandakte of notariële verband betaling deur die verbandgewer heet te verseker van die koste daaraan verbonde om die sekuriteit in stand te hou en te gelde te maak of van brandassuransiepremies of van die koste van 'n kennisgewing of van 'n bankwaarborg, word daardie koste nie geag toekomstige skulde by die toepassing van subartikel (1) te wees nie.

PERSOONLIKE SERWITUTE

Registrasie van persoonlike serwitute.

38. (1) (a) 'n Persoonlike serwituut word gevestig deur middel van 'n skriftelike ooreenkoms wat sover doenlik opgestel moet wees in die voorgeskrewe vorm en wat onderteken moet wees deur die eienaar van die grond wat daardeur beswaar word en die persoon ten gunste van wie die serwituut gevestig word.

(b) 'n Persoonlike serwituut word geregistreer—

- (i) deur 'n aantekening daarvan aan te bring op die grondbewys van die grond wat daarmee beswaar word; en
(ii) indien daardie grond met 'n verband beswaar is, by voorlegging van die skriftelike toestemming van die verbandhouer.

(2) Geen—

- (a) persoonlike serwituut van vruggebruik, *usus* of *habitatio* wat bestem is om na die dood van die persoon ten gunste van wie dit gevestig is, te verstryk;
(b) oordrag van so 'n persoonlike serwituut aan iemand

REGISTRATION OF DEEDS IN REHOBOTH ACT, 1976

Act No. 93, 1976

a period of three months after the date of its signing or within such period as the court or a magistrate's court may allow on application.

(2) A notarial bond shall state—

- (a) the place at and the date on which it was executed as well as the place where the notary practices; and
- (b) the place where the debtor resides and the place or places (if any) where he carries on business.

36. A notarial bond shall be registered in the registry if the debtor resides or carries on business in the Gebiet.

Where notarial bond is to be registered.

37. (1) No mortgage bond or notarial bond for purpose of giving preference or priority in respect of a debt incurred after the registration of such mortgage bond or notarial bond shall be valid, unless—

Mortgage bond or notarial bond intended to secure future debts.

- (a) it is expressly stipulated in the mortgage bond or notarial bond that such bond is intended to secure future debts generally or some particular future debts mentioned therein; and
- (b) an amount is fixed in the mortgage bond or notarial bond as the amount beyond which future debts shall not be secured by such bond.

(2) If a mortgage bond or notarial bond purports to secure payment by the mortgagor of the costs of preserving and realizing the security or of fire insurance premiums or of the costs of any notice or of a bank guarantee, such costs shall not be deemed to be future debts for the purposes of subsection (1).

PERSONAL SERVITUDES

38. (1) (a) A personal servitude shall be created by means of a written agreement which shall be prepared as far as practicable in the prescribed form and which shall be signed by the owner of the land burdened therewith and the person in whose favour the servitude is created.

Registration of personal servitudes.

(b) A personal servitude shall be registered—

- (i) by effecting an endorsement on the land title of the land burdened therewith; and
- (ii) if the land is mortgaged, on production of the written consent of the mortgagee.

(2) No—

(a) personal servitude of usufruct, *usus* or *habitatio* intended to expire after the death of the person in whose favour it is created;

(b) transfer of such personal servitude to any person other than the owner of the land burdened therewith, shall be registered.

(3) If a personal servitude has lapsed, the registrar shall on the written application in the prescribed form by the owner of the land burdened therewith, accompanied by proof of the lapse of the servitude, the land title in question and the document (if any) containing proof of the existence of the servitude, endorse the lapse of the servitude on the land title and cancel such document, if it was produced.

(4) The cancellation of the registration of a personal servitude in pursuance of an agreement shall be effected on submission to the registrar of a written application for the cancellation of the servitude signed by the holder thereof and the owner of the land burdened therewith: Provided that if the servitude is mortgaged, it shall not be cancelled unless the mortgagee has consented in writing to the cancellation of the bond or the

Wet No. 93, 1976

WET OP DIE REGISTRASIE VAN AKTES IN REHOBOTH, 1976

rojering van die verband of die vrystelling van die serwituut van die verband toegestem het.

(5) Indien die eienaar van grond wat met 'n persoonlike serwituut beswaar is en die houer van die serwituut daardie grond of 'n deel daarvan tesame met die serwituutregte aan iemand anders oordra, kan sodanige eienaar en houer sodanige grond en regte gesamentlik aan bedoelde persoon oordra.

(6) Die eienaar van grond wat met 'n persoonlike serwituut beswaar is en die houer van die serwituut kan gesamentlik die grond en serwituut met 'n verband beswaar tot die volle omvang van hul onderskeie regte daarop.

(7) Indien die eienaar van grond wat met 'n persoonlike serwituut beswaar is of die houer van daardie serwituut as hoofskuldenaar die grond waarvan hy die eienaar is of die serwituut waarvan hy die houer is, met 'n verband beswaar, kan die ander een van hulle in dieselfde verbandakte as borg die grond waarvan hy die eienaar is of die serwituut waarvan hy die houer is met 'n verband beswaar.

Gesamentlike
transaksies
deur fiduciarius
en fideicom-
missarius.

39. (1) Indien die eienaar van grond waarop 'n fideikommis rus en die fideicommissarius (indien hy daartoe bevoeg is) die grond of 'n gedeelte daarvan tesame met die fideikommisêre regte aan iemand anders vervreem het, kan hulle sodanige grond of deel en sodanige regte gesamentlik aan so iemand oordra.

(2) Die eienaar van grond waarop 'n fideikommis rus en die fideicommissarius (indien hy daartoe bevoeg is), kan gesamentlik die grond tot die volle omvang van hulle onderskeie regte daaroor met verband beswaar.

SAAKLIKE SERWITUTE

Skepping,
registrasie en
rojering van
saaklike
serwitute.

40. (1) 'n Saaklike serwituut vir 'n bepaalde of onbepaalde tyd word gevestig deur middel van 'n skriftelike ooreenkoms wat sover doenlik in die voorgeskrewe vorm is en wat deur die eienaars van die heersende en dienende stukke grond onderteken moet word.

(2) 'n Saaklike serwituut word geregistreer deur 'n aantekening daarvan aan te bring op die grondbewyse van die dienende sowel as die heersende stukke grond, en indien die dienende stuk grond met 'n verband of ander saaklike reg wat teen die serwituut kan indruis, beswaar is, moet die skriftelike toestemming van die verbandhouer of houer van bedoelde saaklike reg, na gelang van die geval, aan die registrateur voorgelê word.

(3) Rojering van 'n saaklike serwituut wat met 'n verband beswaar is, geskied slegs by voorlegging van die betrokke verbandakte en die skriftelike toestemming van die verbandhouer.

(4) Indien 'n saaklike serwituut om een of ander rede verval het, moet die registrateur op skriftelike aansoek in die voorgeskrewe vorm deur die eienaar van die grond wat daarmee beswaar is en by voorlegging van—

(a) die grondbewyse van die heersende en dienende stukke grond;

(b) die serwituutakte; en

(c) bewys van die verval van die serwituut,

die serwituut rojeer deur 'n aantekening aan te bring op die grondbewys van die heersende en dienende stukke grond en op die serwituutakte.

HUURKONTRAKTE

Registrasie van
huur en
onderhuur.

41. (1) Behoudens die bepalings van die een of ander wet moet 'n huur of onderhuur van grond en 'n sessie van so 'n huur of onderhuur waarvan die registrasie in die registrasiekantoor beoog word of ingevolge die een of ander regsreël moet geskied—

REGISTRATION OF DEEDS IN REHOBOTH ACT, 1976

Act No. 93, 1976

release of the servitude from the bond.

(5) If the owner of land burdened with a personal servitude and the holder of such servitude transfer such land or a portion thereof together with the rights of servitude to any other person, such owner and holder may jointly transfer such land and rights to such person.

(6) The owner of land burdened with a personal servitude and the holder of the servitude may jointly mortgage the land and servitude to the full extent of their respective rights therein.

(7) If the owner of land burdened with a personal servitude or the holder of such servitude mortgages as principal debtor the land of which he is the owner or the servitude of which he is the holder, the other one of them may in the same bond as surety mortgage the land of which he is the owner or the servitude of which he is the holder.

39. (1) If the owner of land which is subject to a *fideicommissum* and the fideicommissary (if he is competent to do so) have disposed of the land or any portion thereof together with the fideicommissary rights to any other person, they may jointly transfer such land or portion and such rights to such person.

Joint transactions by fiduciary and fideicommissary.

(2) The owner of land which is subject to a *fideicommissum* and the fideicommissary (if he is competent to do so) may jointly mortgage the land to the full extent of their respective rights therein.

PRAEDIAL SERVITUDES

40. (1) A praedial servitude for a specified or unspecified period shall be created by means of a written agreement which shall be as far as practicable in the prescribed form and which shall be signed by the owners of the dominant and servient pieces of land.

Creation, registration and cancellation of praedial servitudes.

(2) A praedial servitude shall be registered by effecting an endorsement thereof on the land titles of the servient as well the dominant pieces of land, and if the servient piece of land is burdened with any bond or other real right which may conflict with the servitude, the written consent of the mortgagee or holder of such real right, as the case may be, shall be submitted to the registrar.

(3) Cancellation of a mortgaged real right may only be effected on submission of the bond in question and the written consent of the mortgagee.

(4) If a real right has lapsed for any reason, the registrar shall on written application in the prescribed form by the owner of the land burdened therewith and on production of—

- (a) the land titles of the dominant and servient pieces of land;
- (b) the deed of servitude; and
- (c) proof of the lapse of the servitude,

cancel the servitude by effecting an endorsement on the land title of the dominant and servient pieces of land and on the deed of servitude.

LEASES

41. (1) Subject to the provisions of any other law, any lease or sublease of land and any cession of such lease or sublease intended or required in terms of any rule of law to be registered in the registry—

Registration of lease and sublease.

Wet No. 93, 1976

WET OP DIE REGISTRASIE VAN AKTES IN REHOBOTH, 1976

- (a) sover doenlik in die voorgeskrewe vorm opgestel word;
- (b) deur die verhuurder en huurder of deur die huurder en onderhuurder of deur die sedent en sessionaris (na gelang van die geval) in die teenwoordigheid van die registrateur onderteken word; en
- (c) deur die registrateur geattesteer word:

Met dien verstande dat so 'n huur vir die volle duur daarvan, met inbegrip van die tydperke van hernuwing, geregistreer moet word.

(2) Indien 'n sessie van 'n huur ten opsigte van 'n gedeelte van die verhuurde grond geregistreer staan te word, word 'n deur die registrateur gesertifiseerde afskrif van die huur aan bedoelde sessie geheg en na registrasie word bedoelde sessie, met bedoelde gesertifiseerde afskrif van die huur daaraan geheg, geag die titel te wees van die gedeelte van die huur aldus gesedeer en is dit vir 'n latere registrasie ten opsigte daarvan deel van die titel.

(3) Indien die verhuurde of onderverhuurde grond of reg met verband beswaar of aan regte van iemand anders onderworpe is, dan is dit vir die registrasie van die huur of onderhuur of 'n sessie daarvan nie nodig om die verbandakte of die ander akte waarkragtens daardie regte besit word, of die toestemming van die verbandhouer of besitter van bedoelde ander reg voor te lê nie.

Registrasie van
beëindiging van
geregistreerde
huur of onderhuur.

42. (1) (a) Wanneer 'n geregistreerde huur of onderhuur beëindig is, moet die registrateur op skriftelike aansoek van die eienaar van die betrokke grond (in die geval van die beëindiging van 'n huur) of die huurder (in die geval van die beëindiging van 'n onderhuur) daardie beëindiging ooreenkomstig subartikel (3) aanteken.

(2) 'n Aansoek in subartikel (1) vermeld, moet vergesel gaan van—

- (a) bewys van die beëindiging van die huur of onderhuur;
- (b) in die geval van die beëindiging van 'n huur, die betrokke grondbewys; en
- (c) indien beskikbaar, die akte waarin die huur of die akte waarin die onderhuur beliggaam is, of albei, na gelang van die geval.

(3) Die beëindiging—

- (a) van 'n huur word aangeteken op die betrokke grondbewys en, indien voorgelê, op die akte waarin die huur beliggaam is;
- (b) van 'n onderhuur word aangeteken op die aktes waarin die huur en die onderhuur beliggaam is, indien daardie aktes voorgelê is.

(4) Die registrateur registreer geen regshandeling wat 'n geregistreerde huur of onderhuur heet te raak nie nadat die volle duur daarvan, met inbegrip van tydperke van verlenging, verstryk het.

Verbod op
registrasie van
sessies van
ongeregistreerde
huur en onderhuur.

43. Geen sessie van 'n huur of onderhuur word geregistreer nie tensy sodanige huur of onderhuur geregistreer is nie.

Verpanding van
huur of onderhuur.

44. Geen verpanding van 'n huur of onderhuur word geregistreer nie tensy die verpanding geskied deur middel van—

- (a) 'n verbandakte, as die huur of onderhuur ten opsigte van onroerende goed is; of
- (b) 'n notariële verband, as die huur of onderhuur nie ten opsigte van onroerende goed is nie.

Notariële verband
wat huur of
onderhuur
verpand.

45. (1) Vir die doeleindes van die registrasie van 'n notariële verband wat 'n geregistreerde huur of onderhuur besonders verpand, moet die akte van huur of onderhuur aan die registrateur voorgelê word.

REGISTRATION OF DEEDS IN REHOBOTH ACT, 1976

Act No. 93, 1976

- (a) shall be prepared as far as practicable in the prescribed form;
- (b) shall be signed in the presence of the registrar by the lessor and lessee or by the cedent and cessionary (as the case may be); and
- (c) shall be attested by the registrar:

Provided that such lease shall be registered for the full term thereof, including the periods of renewal.

(2) If a cession of a lease is to be registered in respect of any portion of the land leased, a copy of the lease, certified by the registrar, shall be attached to such cession and after registration such cession, with such certified copy of the lease attached thereto, shall be deemed to be the title to the portion of the lease thus ceded and for any subsequent registration in respect thereof it shall be part of the title.

(3) If the land or right leased or subleased is mortgaged or subject to the rights of any other person, it shall not be necessary for the purposes of the registration of the lease or sublease or any cession thereof to submit the bond or the other deed under which such rights are held or the consent of the mortgagee or the holder of such other right.

42. (1) (a) When a registered lease or sublease has been terminated, the registrar shall on written application of the owner of the land in question (in the case of the termination of a lease) or the lessee (in the case of the termination of a sublease) record such termination in accordance with subsection (3).

Registration of termination of registered lease or sublease.

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

- (a) proof of the termination of the lease or sublease;
- (b) in the case of the termination of a lease, the land title in question; and
- (c) if available, the deed embodying the lease or the deed embodying the sublease, or both, as the case may be.

(3) The termination—

- (a) of a lease shall be endorsed on the land title in question and, if submitted, on the deed embodying the lease;
- (b) of a sublease shall be recorded on the deeds embodying the lease and the sublease, if such deeds have been submitted.

(4) The registrar shall not register any juristic act which purports to effect a registered lease or sublease after the full term thereof, including periods of extension, has expired.

43. No cession of a lease or sublease shall be registered unless such lease or sublease has been registered.

Prohibition of registration of cessions of unregistered lease or sublease.

44. No hypothecation of a lease or sublease shall be registered unless such hypothecation is effected by means of—

Hypothecation of lease or sublease.

- (a) a mortgage bond, if the lease or sublease is in respect of immovable property; or
- (b) a notarial bond, if the lease or sublease is not in respect of immovable property.

45. (1) For the purposes of the registration of a notarial bond specially hypothecating a registered lease or sublease, the deed of lease or sublease shall be submitted to the registrar.

Notarial bond hypothecating lease or sublease.

Wet No. 93, 1976

WET OP DIE REGISTRASIE VAN AKTES IN REHOBOTH, 1976

(2) By die registrasie van sodanige verband moet die registrateur op die akte van huur of onderhuur aanteken dat die huur of onderhuur deur die verband verpand is.

(3) Die bepalings van artikel 32 is *mutatis mutandis* van toepassing ten opsigte van 'n huur of onderhuur wat aldus verpand is.

HUWELIKSVORWAARDEKONTRAKTE

Registrasie van huweliksvorwaardekontrakte.

46. (1) 'n Huweliksvorwaardekontrak in die Gebiet verly en wat bestem is om in die registrasiekantoor geregistreer te word, moet deur die registrateur geattesteer word en moet so gou doenlik na die verlyding daarvan in die registrasiekantoor geregistreer word.

(2) 'n Huweliksvorwaardekontrak buite die Gebiet verly, word nie in die registrasiekantoor geregistreer nie tensy dit deur 'n notaris geattesteer is en tensy dit binne 'n tydperk van ses maande na die datum van verlyding daarvan of binne sodanige verlengde tydperk as wat die hof op aansoek toestaan, geregistreer word.

(3) Die registrasie van 'n huweliksvorwaardekontrak in die registrasiekantoor is geldig as registrasie vir die Republiek en Suidwes-Afrika: Met dien verstande dat indien daar in 'n ander registrasiekantoor 'n handeling verrig word in verband waarmee bewys van die huweliksvorwaardekontrak nodig is, 'n kopie van die huweliksvorwaardekontrak deur die registrateur gesertifiseer in daardie ander registrasiekantoor aangeteken en geliasseer moet word.

DIVERSE BEPALINGS

Ondersoek van stukke en verstrekking van inligting.

47. Die registrateur moet teen betaling van die voorgeskrewe bedrag en onderworpe aan die voorgeskrewe voorwaardes enigiemand toelaat om die publieke registers en stukke wat in die registrasiekantoor bewaar word, in te sien en om kopieë van daardie stukke of uittreksels uit daardie registers te maak.

Bewys van betaling van belastinge en ander gelde.

48. Die registrateur—

- (a) registreer nie die oordrag van enige grond nie;
- (b) reik nie 'n grondbewys uit nie; of
- (c) registreer nie enige stuk wat op grond betrekking het nie,

tensy die persoon wat aansoek daarom doen 'n geskrif uitgereik deur die kantoor van die Rehoboth-Bastergemeente voorlê waarin verklaar word dat alle belastinge en ander gelde wat ten opsigte van die betrokke grond aan die Rehoboth-Bastergemeente verskuldig is, betaal is.

Betaling van sekere bedrae aan registrateur ten bate van Rehoboth-Bastergemeente.

49. 'n Bedrag wat ingevolge hierdie Wet ten opsigte van die verrigting van die een of ander handeling betaalbaar is, word aan die registrateur ten bate van die Rehoboth-Bastergemeente betaal.

Kennisgewing aan registrateur van aansoek by hof.

50. Voordat 'n aansoek by die hof gedoen word om 'n magtiging of bevel wat die verrigting van 'n handeling in die registrasiekantoor beoog, moet die aansoeker aan die registrateur voor die verhoor van die aansoek minstens sewe dae kennis gee, en die registrateur kan aan die hof die verslag daarvoor voorlê wat hy wenslik ag.

Uitreiking van kopie van verlore grondbewys of ander stuk.

51. (1) Indien 'n kopie van 'n grondbewys of ander stuk uitgereik word om 'n grondbewys of ander stuk wat verlore is of wat vermoed word vernietig te wees, te vervang, word die oorspronklike grondbewys of ander stuk, as dit nog bestaan, nietig.

(2) Indien 'n grondbewys of ander stuk ten opsigte waarvan 'n afskrif soos in subartikel (1) beoog, uitgereik is, in die besit kom van iemand wat weet dat so 'n afskrif uitgereik is, moet daardie persoon daardie grondbewys of ander stuk aan die registrateur oorhandig of stuur.

REGISTRATION OF DEEDS IN REHOBOTH ACT, 1976

Act No. 93, 1976

(2) In registering such bond the registrar shall endorse on the deed of lease or sublease that the lease or sublease has been hypothecated by the bond.

(3) The provisions of section 32 shall *mutatis mutandis* apply in respect of a lease or sublease so hypothecated.

ANTENUPTIAL CONTRACTS

46. (1) An antenuptial contract executed in the Gebiet and intended to be registered in the registry, shall be attested by the registrar and shall as soon as practicable after the execution thereof be registered in the registry. Registration of antenuptial contracts.

(2) An antenuptial contract executed outside the Gebiet shall not be registered in the registry unless it has been attested by a notary and unless it is registered within a period of six months after the date of its execution or within such extended period as the court may on application allow.

(3) The registration of any antenuptial contract in the registry shall be valid as registration for the Republic and South West Africa: Provided that if in any other deeds registry any act is performed in connection with which proof of the antenuptial contract is required, a copy of the antenuptial contract certified by the registrar shall be recorded and filed in such other deeds registry.

MISCELLANEOUS PROVISIONS

47. The registrar shall on payment of the prescribed amount and subject to the prescribed conditions allow any person to inspect the public registers and documents kept in the registry and to make copies of or extracts from such registers or documents. Inspection of documents and furnishing of information.

48. The registrar shall not—
 (a) register the transfer of any land;
 (b) issue any land title; or
 (c) register any document which relates to land,
 unless the person who applies therefor submits a document issued by the office of the Rehoboth Baster Community in which it is stated that all taxes and other moneys payable to the Rehoboth Baster Community in respect of the land in question have been paid. Proof of payment of taxes and other moneys.

49. Any amount payable in terms of this Act in respect of the performance of any act shall be paid to the registrar for the benefit of the Rehoboth Baster Community. Payment of certain amounts to registrar for benefit of Rehoboth Baster Community.

50. Before any application is made to the court for any authority or order contemplating the performance of any act in the registry, the applicant shall give to the registrar at least seven days' notice before the hearing of such application and the registrar may submit to the court such report thereon as he may deem fit. Notice to registrar of application to court.

51. (1) If a copy of a land title or other document is issued to replace any land title or other document which has been lost or is presumed to have been destroyed, the original land title or other document, if it still exists, shall become void. Issue of copy of lost land title or other document.

(2) If any land title or other document in respect of which a copy has been issued as contemplated in subsection (1), comes into the possession of any person who knows that such copy has been issued, such person shall forthwith deliver or send such land title or document to the registrar.

Wet No. 93, 1976

WET OP DIE REGISTRASIE VAN AKTES IN REHOBOTH, 1976

Beperking van aanspreeklikheid.

52. Geen handeling of versuim van die registrateur of van 'n beampte wat in die registrasiekantoor in diens is, stel die registrateur of daardie beampte aanspreeklik vir skade wat iemand gely het ten gevolge van daardie handeling of versuim nie: Met dien verstande dat as bedoelde handeling of versuim te kwader trou is of as die registrateur of bedoelde beampte by die verrigting van sy werkzaamhede in verband met bedoelde handeling of versuim nie met redelike sorg of ywer te werk gegaan het nie, die Rehoboth-Bastergemeente vir bedoelde skade aanspreeklik is: Met dien verstande voorts dat die registrateur of beampte wat vir daardie handeling of versuim verantwoordelik is, verplig is om alle verlies of skade wat vir die Rehoboth-Bastergemeente daaruit ontstaan het, te vergoed, as daardie handeling of versuim te kwader trou was.

Formele gebreke.

53. Geen handeling in verband met 'n registrasie in die registrasiekantoor is nietig weens 'n formele gebrek nie hetsy die gebrek voorkom in 'n akte wat oorgedra of geregistreer is of in 'n geskrif op magtiging waarvan so 'n akte oorgedra of geregistreer is, of wat voorgelê moet word in verband met die oordrag of registrasie van so 'n akte, tensy 'n wesenlike onreg volgens 'n bevinding in 'n ondersoek gehou ingevolge die bepalings van artikel 54 plaasgevind het en sodanige onreg nie uit hoofde van 'n bevel in so 'n ondersoek uitgereik, reggestel kan word nie.

Ondersoek.

54. (1) Indien—

- (a) na die oordeel van die registrateur dit nodig of wenslik is dat 'n fout of weglating in paragraaf (b) van artikel 5 (1) bedoel, verbeter of aangevul moet word, en iemand in subparagraaf (i) van daardie paragraaf bedoel, weier om tot dié verbetering of aanvulling toe te stem, kan die registrateur by die beampte in subartikel (2) bedoel (in hierdie artikel die „ondersoekbeampte” genoem), aansoek doen om die uitreiking van 'n bevel uit hoofde waarvan die verbetering of aanvulling van die fout of weglating gemagtig word;
- (b) iemand daarop aanspraak maak dat hy geregtig is om as eienaar geregistreer te word van onroerende goed wat op die naam van iemand anders geregistreer is, maar nie in staat is om registrasie daarvan te verkry op die gewone wyse en ooreenkomstig die volgorde van die agtereenvolgende regshandelings of erfopvolgings uit hoofde waarvan daardie eiendomsreg op hom oorgegaan het nie, kan hy by die ondersoekbeampte aansoek doen om 'n bevinding oor sy aanspraak te doen;
- (c) die geheel van een of meer stukke grond in onverdeelde aandele aan twee of meer persone behoort en een van daardie persone 'n onderverdeling van daardie grond verlang, maar daardie persone nie oor die onderverdeling kan ooreenkom nie, kan enige van daardie persone by die ondersoekbeampte aansoek doen om die uitreiking van 'n bevel met betrekking tot die wyse waarop die betrokke grond onderverdeel moet word;
- (d) iemand van oordeel is dat hy 'n wesenlike onreg gely het ten gevolge van 'n formele gebrek bedoel in artikel 53, kan hy by die ondersoekbeampte om die uitreiking van 'n bevel uit hoofde waarvan daardie onreg reggestel word, aansoek doen.

(2) Die Minister moet 'n beampte vir die doeleindes van aansoeke wat kragtens subartikel (1) gedoen word, aanwys, en so 'n aanwysing kan of in die algemeen of ten opsigte van 'n besondere aansoek gedoen word.

(3) Die ondersoekbeampte—

(a) moet—

- (i) die ondersoek instel wat hy nodig ag ten einde hom in staat te stel om tot 'n bevinding oor 'n

REGISTRATION OF DEEDS IN REHOBOTH ACT, 1976

Act No. 93, 1976

52. No act or omission of the registrar or of any officer employed in the registry shall render the registrar or such officer liable for any damage suffered by any person as a result of such act or omission: Provided that if such act or omission is *mala fide* or if the registrar or such officer has not exercised reasonable care or diligence in the carrying out of his duties in connection with such act or omission, the Rehoboth Baster Community shall be liable for such damage: Provided further that the registrar or officer guilty of such act or omission, shall be liable to make good any loss or damage resulting therefrom to the Rehoboth Baster Community if such act or omission was *mala fide*.

Limitation of liability.

53. No act in connection with any registration in the registry shall be invalidated by any formal defect, whether such defect occurs in any deed passed or registered, or in any document upon the authority of which any such deed has been passed or registered or which is required to be produced in connection with the passing or registration of such deed, unless a substantial injustice has, according to a finding in an enquiry held in terms of the provisions of section 54, occurred and such injustice cannot be remedied by virtue of an order issued in such enquiry.

Formal defects.

54. (1) If—

- (a) in the opinion of the registrar it is necessary or desirable to rectify or supplement any error or omission referred to in paragraph (b) of section 5 (1), and any person referred to in subparagraph (i) of that paragraph refuses to consent to such rectification or supplement, the registrar may apply to the officer referred to in subsection (2) (in this section referred to as the "investigating officer") for the issue of an order by virtue of which the rectification or supplement is authorized;
- (b) any person claims to be entitled to be registered as the owner of immovable property registered in the name of any other person, but is unable to obtain registration thereof in the ordinary manner and in accordance with the sequence of the successive juristic acts or hereditary successions in pursuance of which such ownership devolved upon him, he may apply to the investigating officer to make a finding as to his claim;
- (c) the whole of one or more pieces of land is owned by two or more persons and one of such persons desires a partition of such land but such persons are unable to agree on the partition, any of such persons may apply to the investigating officer for the issue of an order relating to the manner in which the land in question shall be partitioned;
- (d) if any person is of the opinion that he has suffered a substantial injustice in consequence of a formal defect referred to in section 53, he may apply to the investigating officer for the issue of an order by virtue of which such injustice is remedied.

(2) The Minister shall for the purposes of applications made under subsection (1) designate an officer and such designation may either be made generally or in respect of a particular application.

(3) The investigating officer—

(a) shall—

- (i) conduct such enquiry as he may deem necessary in order to enable him to make a finding on any

Wet No. 93, 1976 WET OP DIE REGISTRASIE VAN AKTES IN REHOBOTH, 1976

aansoek wat ingevolge subartikel (1) by hom gedoen word, te geraak;

(ii) alle belanghebbende persone, waar hulle bekend is, en die registrateur in kennis stel van die tyd wanneer en die plek waar bedoelde ondersoek gehou gaan word;

(b) kan—

(i) iemand wat geregtig is om in Suidwes-Afrika as landmeter te praktiseer, beveel om hom by die ondersoek by te staan en van advies te dien;

(ii) iemand gelas om by die ondersoek getuienis af te lê of om 'n boek, geskrif of stuk voor te lê wat in sy besit of bewaring of onder sy beheer is en wat na die oordeel van die ondersoekbeampte op die onderwerp van die ondersoek betrekking het;

(iii) 'n by die ondersoek aanwesige persoon, hetsy hy ingevolge hierdie artikel aangesê is om aanwesig te wees al dan nie, oproep en ondervra en kan enige boek, geskrif of stuk waarvan die voorlegging ingevolge subparagraaf (ii) gelas is, inspekteer en vir 'n redelike tyd hou: Met dien verstande dat in verband met die ondervraging van so iemand of die voorlegging van so 'n boek, geskrif of stuk die regsreëls met betrekking tot privilege geld wat van toepassing is in die geval van iemand wat gedagvaar is om voor 'n geregshof getuienis af te lê, of om 'n boek, geskrif of stuk voor te lê, van toepassing is;

(iv) enigiemand gelas om vir die doeleindes van die ondersoek inligting te verskaf in die vorm wat hy aandui;

(v) te enige redelike tyd of alleen of vergesel van die landmeter of 'n ander persoon wat die ondersoek bywoon die grond wat die onderwerp van die ondersoek uitmaak, betree;

(vi) wanneer hy dit nodig ag om dit te doen, iemand gelas om sy getuienis onder eed of na die maak van 'n bevestiging af te lê en kan so iemand 'n eed oplê of van hom 'n bevestiging aanneem.

(4) Die registrateur kan 'n verslag wat op die onderwerp van die ondersoek betrekking het, aan die ondersoekbeampte voorlê.

(5) Iemand wat na die oordeel van die ondersoekbeampte 'n wesenlike belang het by die onderwerp van 'n ondersoek ingevolge hierdie artikel, het die reg om voor die ondersoekbeampte te verskyn of om deur sy regsvertegenwoordiger verteenwoordig te word, om persone wat voor die ondersoekbeampte getuienis met betrekking tot die betrokke aangeleentheid afgelê het, te ondervra en om getuienis af te lê of aan te voer.

(6) Iemand wat aangesê is om 'n ondersoek ingevolge hierdie artikel by te woon, is geregtig om uit gelde deur die bevoegde gesag vir die doel bewillig 'n bedrag te ontvang wat gelyk is aan die bedrag wat hy as getuiegeld sou ontvang het indien hy gedagvaar was om 'n strafgeding gehou in 'n landdroshof op die plek waar die ondersoek gehou is, by te woon.

(7) Iemand wat—

(a) nadat hy aangesê is om by 'n ondersoek ingevolge hierdie artikel getuienis af te lê, sonder voldoende rede (waarvan die bewyslas op hom rus) versuim om op die tyd en plek in die aansegging vermeld, te verskyn, of versuim om aanwesig te bly totdat die ondersoek voltooi is of totdat die ondersoekbeampte hom verloff gegee het om weg te bly, of versuim om 'n boek, geskrif of stuk in sy besit of bewaring of onder sy beheer en tot voorlegging waarvan hy aangesê is, voor te lê; of

(b) nadat hy ingevolge hierdie artikel opgeroep is, sonder voldoende rede (waarvan die bewyslas op hom rus) weier om as getuie die eed af te lê of 'n bevestiging te maak nadat hy ingevolge hierdie artikel gelas is om dit

REGISTRATION OF DEEDS IN REHOBOTH ACT, 1976

Act No. 93, 1976

application made to him in terms of subsection (1);
(ii) inform all interested persons, where they are known, and the registrar of the time when and the place where such enquiry is to be conducted;

(b) may—

- (i) direct any person who is entitled to practise as a land surveyor in South West Africa to assist him at the enquiry and to advise him;
- (ii) direct any person to give evidence at the enquiry or to produce any book, writing or document which is in his possession or custody or under his control and which in the opinion of the investigating officer relates to the subject matter of the enquiry;
- (iii) call and examine any person present at the enquiry, whether or not he has been directed in terms of this section to attend, and may inspect and retain for a reasonable period any book, writing or document the production of which was directed in terms of subparagraph (ii): Provided that in connection with the examination of any such person or the production of any such book, writing or document the law relating to privilege which applies in the case of a person subpoenaed to give evidence or to produce any book, writing or document before a court of law, shall apply;
- (iv) direct any person to furnish for the purposes of the enquiry any information in such form as he may indicate;
- (v) at any reasonable time enter upon the land constituting the subject matter of the enquiry, either alone or accompanied by the land surveyor or any other person attending the enquiry;
- (vi) when he deems it necessary to do so, direct any person to give his evidence on oath or affirmation and may administer the oath to or accept an affirmation from such person.

(4) The registrar may submit to the investigating officer a report relating to the subject matter of the enquiry.

(5) Any person who in the opinion of the investigating officer has a substantial interest in the subject matter of an enquiry in terms of this section, shall have the right to appear before the investigating officer or to be represented by his legal representative, to question persons who gave evidence before the investigating officer relating to the matter in question and to give or adduce evidence.

(6) Any person who has been summoned to give evidence at an enquiry in terms of this section shall be entitled to receive as witness fees from moneys appropriated by the competent authority for the purpose an amount equal to the amount which he would have received as witness fees if he had been summoned to attend at a criminal trial held at the place where the enquiry was held.

(7) Any person who—

- (a) having been directed to give evidence at an enquiry in terms of this section, without sufficient cause (the onus of proof whereof shall rest upon him), fails to attend at the time and place specified in the direction, or fails to remain in attendance until the conclusion of the enquiry or until excused by the investigating officer, or fails to produce any book, writing or document in his possession or custody or under his control, which he has been directed to produce; or
- (b) having been called in terms of this section, without sufficient cause (the onus of proof whereof shall rest upon him), refuses to be sworn or to make affirmation as a witness after he has been directed in terms of this

Wet No. 93, 1976

WET OP DIE REGISTRASIE VAN AKTES IN REHOBOTH, 1976

te doen, of weier of versuim om getuienis af te lê, of weier of versuim om na sy beste wete en oortuiging enige vraag wettig aan hom gestel ten volle en op bevredigende wyse te beantwoord, is aan 'n misdryf skuldig en by skuldigbevinding strafbaar met 'n boete van hoogstens honderd rand of met gevangenisstraf vir 'n tydperk van hoogstens ses maande of met daardie boete sowel as daardie gevangenisstraf.

(8) By afloop van die ondersoek moet die ondersoekbeamppte 'n bevinding met betrekking tot die aansoek doen en moet hy, in die geval van 'n aansoek—

- (a) in subartikel (1) (a) bedoel, 'n bevel uitreik wat die verbetering of aanvulling van die betrokke fout of weglating magtig;
- (b) in subartikel (1) (b) bedoel, indien hy bevind dat die aanspraak gegrond is, 'n bevel uitreik waarin gelas word dat die betrokke onroerende goed op die naam van die aansoeker geregistreer moet word;
- (c) in subartikel (1) (c) bedoel, indien die bevinding is dat die betrokke grond op 'n bepaalde wyse onderverdeel moet word, 'n bevel uitreik waarin gelas word dat die grond dienooreenkomstig verdeel moet word;
- (d) in subartikel (1) (d) bedoel, indien die bevinding is dat 'n wesenlike onreg plaasgevind het en indien na die oordeel van die ondersoekbeamppte daardie onreg deur die uitreiking van 'n bevel reggestel kan word, 'n gepaste bevel uitreik.

Nakoming van
bepalings van wette.

55. Geen akte of stuk word geregistreer nie tensy die registrateur oortuig is dat die bepalinge van 'n toepaslike wet nagekom is.

Regulasies.

56. Die Minister kan regulasies uitvaardig betreffende—

- (a) die prosedure wat die registrateur moet volg by die verrigting van sy pligte en werksaamhede en die uitoefening van sy bevoegdhede;
- (b) die bedrag wat betaalbaar is ten opsigte van die verrigting van 'n handeling in die registrasiekantoor met inbegrip van die verstrekking van 'n verslag aan die hof of 'n beamppte wat 'n ondersoek ingevolge artikel 54 hou, in verband met 'n aansoek of geding waarby die registrateur nie 'n party is nie;
- (c) die wyse waarop en die vorm waarin endossemente of inskrywings wat ingevolge hierdie Wet of 'n ander wet aangebring of gemaak moet word op aktes of ander stukke of in die registers, aangebring of gemaak moet word;
- (d) die besondere stukke wat, wanneer hul in die registrasiekantoor voorgelê word, deur 'n getuie onderteken of mede-onderteken moet word en die wyse waarop bedoelde stukke deur 'n getuie onderteken of mede-onderteken moet word;
- (e) die wyse waarop en vorm waarin die besonderhede wat aan die registrateur verstrekk moet word, in die registrasiekantoor aangeteken moet word, die wyse waarop en vorm waarin besonderhede wat die registrateur ingevolge hierdie Wet aan die publiek kan verstrekk, verstrekk moet word, die wyse waarop die identiteit van persone vasgestel moet word en die vorm wat in verband daarmee gebruik moet word;
- (f) die wyse waarop en vorm waarin erwe in dorpe of dele van sodanige erwe geregistreer kan word;
- (g) die voorsorgmaatreëls wat getref moet word om beskadiging van aktes en ander stukke in die registrasiekantoor deur verkeerde hantering of andersins te voorkom;
- (h) die voorwaardes waarop kopieë van aktes en ander stukke wat in die registrasiekantoor geregistreer is,

REGISTRATION OF DEEDS IN REHOBOTH ACT, 1976

Act No. 93, 1976

section to do so, or refuses or fails to testify, or refuses or fails to answer fully and satisfactorily to the best of his knowledge and belief any question lawfully put to him,

shall be guilty of an offence and liable on conviction to a fine not exceeding one hundred rand or to imprisonment for a period not exceeding six months or to both such fine and such imprisonment.

(8) Upon conclusion of the enquiry the investigating officer shall make a finding in relation to the application and shall, in the case of an application—

- (a) referred to in subsection (1) (a), issue an order authorizing the rectification or supplement of the error or omission in question;
- (b) referred to in subsection (1) (b), if he finds that the claim is well founded, issue an order directing the registration of the immovable property in question in the name of the applicant;
- (c) referred to in subsection (1) (c), if the finding is that the land in question is to be partitioned in a certain manner, issue an order directing the partitioning of the land accordingly;
- (d) referred to in subsection (1) (d), if the finding is that a substantial injustice has occurred and if in the opinion of the investigating officer such injustice is capable of being remedied by the issue of an order, issue an appropriate order.

55. No deed or document shall be registered unless the registrar is satisfied that the provisions of any applicable law have been complied with. Compliance with provisions of laws.

56. The Minister may make regulations relating to— Regulations.

- (a) the procedure to be followed by the registrar in the carrying out of his duties and functions and the exercise of his powers;
- (b) the amount payable in respect of the performance of any act in the registry, including the furnishing of a report to the court or an officer conducting an enquiry in terms of section 54, in connection with an application or any proceedings to which the registrar is not a party;
- (c) the manner and form in which endorsements or entries required to be effected or made in terms of this Act or any other law on deeds or other documents or in the registers, shall be effected or made;
- (d) the particular documents which, when produced in the registry, shall be signed or countersigned by a witness and the manner in which such documents shall be signed or countersigned by a witness;
- (e) the manner and form in which particulars which are required to be furnished to the registrar, shall be recorded in the registry, and the manner and form in which particulars which the registrar is in terms of this Act permitted to furnish to the public, shall be furnished, the manner in which the identity of persons shall be established and the form which shall be used in connection therewith;
- (f) the manner and form in which erven in townships or portions of such erven may be registered;
- (g) the precautions to be taken in order to prevent the damaging of deeds and other documents in the registry through mishandling or otherwise;
- (h) the conditions on which copies of deeds and other documents registered in the registry may be issued

Wet No. 93, 1976

WET OP DIE REGISTRASIE VAN AKTES IN REHOBOTH, 1976

uitgereik kan word vir die doeleindes van geregtelike verrigtinge of as inligting of ter vervanging van verlore, vernietigde, beskadigde of onleesbaar geworde aktes of ander stukke en die voorwaardes waarop uittreksels uit of afskrifte van registers, aktes en stukke in die registrasiekantoor bewaar of geregistreer, verstrekkend kan word;

(i) die wyse waarop en die vorm waarin toestemming verleen moet word tot—

(i) die rojering, sessie, gedeeltelike afbetaling, wysiging of vrystelling van 'n geregistreerde verband of ander stuk;

(ii) die rojering, sessie, wysiging of vrystelling van 'n ander regshandeling wat geregistreer kan word en wat op so 'n verband of ander stuk betrekking het;

(j) die voorwaardes waarop die registrateur 'n kopie van 'n volmag in die plek van die volmag self kan aanneem;

(k) die registers wat die registrateur moet aanlê en hou en die besonderhede in 'n grondbewys of ander stuk vervat wat in 'n bepaalde register of registers ingeskryf moet word;

(l) die wyse waarop en die vorm waarin die stukke wat in die registrasiekantoor bewaar word, gebind moet word;

(m) enige aangeleentheid wat ingevolge hierdie Wet voorgeskryf moet of kan word; en

(n) oor die algemeen, enige ander aangeleentheid wat hy nodig of dienstig ag om voor te skryf ten einde 'n doeltreffende toepassing van die bepalings van hierdie Wet te verseker.

Herroeping van artikels 1 (d) en 7bis van Proklamasie 2 van 1921 van Suidwes-Afrika.

57. Artikel 1 (d) van die „Land Titles Proclamation 1921” van Suidwes-Afrika, in sover dit betrekking het op grond in die Gebiet, en artikel 7bis van gemelde proklamasie word hierby herroep.

Vervanging van artikel 102A van Wet 47 van 1937, soos ingevoeg deur artikel 13 van Wet 3 van 1972.

58. Artikel 102A van die Registrasie van Aktes Wet, 1937, word hierby deur die volgende artikel vervang:

„Toepassing van hierdie Wet op Suidwes-Afrika. 58. Hierdie Wet en enige wysiging daarvan, met uitsondering van artikels 70 tot en met 74bis en artikels 84 en 85, is ook van toepassing in die gebied Suidwes-Afrika, met inbegrip van die Oostelike Caprivi Zipfel, maar uitgesonderd die Rehoboth Gebiet soos beskryf in artikel 6 van die Wet op Selfregering vir Rehoboth, 1976.”

Wysiging van die Tweede Bylae by Wet 47 van 1937, soos gewysig deur artikel 40 van Wet 43 van 1957, artikel 37 van Wet 43 van 1962, artikel 8 van Wet 61 van 1969 en artikel 14 van Wet 3 van 1972.

59. Die Tweede Bylae by die Registrasie van Aktes Wet, 1937, word hierby gewysig deur paragraaf (i) deur die volgende paragraaf te vervang:

„(i) van die registrasiekantoor te Windhoek: die gebied Suidwes-Afrika, uitgesonderd die Rehoboth Gebiet soos beskryf in artikel 6 van die Wet op Selfregering vir Rehoboth, 1976.”

Kort titel en inwerkingtreding.

60. Hierdie Wet heet die Wet op die Registrasie van Aktes in Rehoboth, 1976, en tree in werking op 'n datum wat die Staatspresident by proklamasie in die *Staatskoerant* bepaal.

REGISTRATION OF DEEDS IN REHOBOTH ACT, 1976

Act No. 93, 1976

- for judicial purposes or as information or in substitution for lost, destroyed, damaged or defaced deeds or other documents and the conditions on which extracts from or copies of registers, deeds or documents kept or registered in the registry, may be furnished;
- (i) the manner and the form in which permission shall be granted for—
 - (i) the cancellation, cession, part payment or amendment of or release from any registered mortgage bond or other document;
 - (ii) the cancellation, cession or amendment of or release from any other juristic act which is capable of being registered and which relates to such bond or other document;
 - (j) the conditions on which the registrar may accept a copy of any procuration in the place of the procuration itself;
 - (k) the registers which the registrar shall open and keep and the particulars contained in any land title or other document which shall be entered in a particular register or registers;
 - (l) the manner and form in which the documents kept in the registry shall be bound;
 - (m) any matter which in terms of this Act is required or permitted to be prescribed; and
 - (n) generally, any other matter which he may deem necessary or expedient to prescribe in order to ensure an efficient application of the provisions of this Act.

57. Section 1 (*d*) of the Land Titles Proclamation 1921 of South West Africa, in so far as it relates to land in the Gebiet, and section 7*bis* of the said proclamation are hereby repealed.

Repeal of sections 1 (*d*) and 7*bis* of Proclamation 2 of 1921 of South West Africa.

58. The following section is hereby substituted for section 102A of the Deeds Registries Act, 1937:

"Applica-
tion of this
Act to
South West
Africa.

58. This Act and any amendment thereof, save sections 70 to 74*bis*, inclusive, and sections 84 and 85, shall apply also in the territory of South West Africa, including the Eastern Caprivi Zipfel, but excluding the Rehoboth Gebiet as described in section 6 of the Rehoboth Self-Government Act, 1976."

Substitution of section 102A of Act 47 of 1937, as inserted by section 13 of Act 3 of 1972.

59. The Second Schedule to the Deeds Registries Act, 1937, is hereby amended by the substitution for paragraph (i) of the following paragraph:

- "(i) by the deeds registry at Windhoek, the territory of South West Africa, excluding the Rehoboth Gebiet as described in section 6 of the Rehoboth Self-Government Act, 1976."

Amendment of Second Schedule to Act 47 of 1937, as amended by section 40 of Act 43 of 1957, section 37 of Act 43 of 1962, section 8 of Act 61 of 1969 and section 14 of Act 3 of 1972.

60. This Act shall be called the Registration of Deeds in Rehoboth Act, 1976, and shall come into operation on a date fixed by the State President by proclamation in the *Gazette*.

Short title and commencement.

