



Government Gazette Staatskoerant

REPUBLIC OF SOUTH AFRICA
REPUBLIEK VAN SUID-AFRIKA

Vol. 582 Cape Town, 18 December 2013 **No. 37172**
Kaapstad,

THE PRESIDENCY

No. 1021 18 December 2013

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

Act No. 33 of 2013: Sectional Titles Amendment Act, 2013

DIE PRESIDENSIE

No. 1021 18 Desember 2013

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

Wet No 33 van 2013: Wysigingswet op Deeltitels, 2013



AIDS HELPLINE: 0800-0123-22 Prevention is the cure

GENERAL EXPLANATORY NOTE:

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

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

(English text signed by the President)
(Assented to 14 December 2013)

ACT

To amend the Sectional Titles Act, 1986, so as to amend certain definitions; to further regulate notification of the intended establishment of schemes and the sale of units to lessees; to provide for the cancellation of registered sectional plans in a prescribed manner; to regulate the issuing of a certificate of registered sectional title in respect of a fraction of an undivided share in a section; to provide for the deletion of an obsolete reference; to provide for the registration of a transfer of a part of the common property with the consent of the owners of the sections and the holders of registered real rights; to provide for the endorsing of title deeds to reflect amended participation quota schedules; to regulate the alienation of a portion of land over which a real right of extension or part thereof is registered; to provide for the consent of holders of registered real rights over exclusive use areas to the alienation of common property; to provide for the cession of a mortgage real right of extension and a mortgage real right of exclusive use area; to provide for the cancellation of part of a section pursuant to an expropriation; to further provide for the consent of bondholders with the registration of a sectional plan of extension; to provide for the issuing of more than one certificate of real right of extension and more than one certificate of real right of exclusive use area; and to provide for matters connected therewith.

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

Amendment of section 1 of Act 95 of 1986, as amended by section 1 of Act 63 of 1991, section 1 of Act 7 of 1992, section 1 of Act 15 of 1993, section 1 of Act 44 of 1997, Proclamation R9 of 31 January 1997, section 1 of Act 29 of 2003, section 1 of Act 7 of 2005, section 1 of Act 6 of 2006 and section 1 of Act 11 of 2010 5

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

(a) by the substitution in subsection (1) for the definition of “architect” of the following definition: 10

“ ‘architect’ means a person registered as [an architect in terms of section 19 of the Architects’ Act, 1970 (Act No. 35 of 1970);] a professional architect in terms of section 18(1)(a)(i) of the Architectural

ALGEMENE VERDUIDELIKENDE NOTA:

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

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

(Engelse teks deur die President geteken)
(Goedgekeur op 14 Desember 2013)

WET

Tot wysiging van die Wet op Deeltitels, 1986, ten einde sekere omskrywings te wysig; kennisgewing van die voorgenome instelling van skemas en die verkoop van eenhede aan huurders verder te reël; voorsiening te maak vir die rojering van geregistreerde deeltitelplanne op 'n voorgeskrewe wyse; die uitreiking van 'n sertifikaat van geregistreerde deeltitel ten opsigte van 'n breukdeel van 'n onverdeelde aandeel in 'n deel te reël; voorsiening te maak vir die skrapping van 'n uitgediende verwysing; voorsiening te maak vir die registrasie van 'n oordrag van 'n deel van die gemeenskaplike eiendom met die toestemming van die eienaars van die dele en die houters van geregistreerde saaklike regte; voorsiening te maak vir die aanbring van aantekeninge op titelaktes om gewysigde deelnemingskwotaskedules te weerspieël; die vervreemding van 'n gedeelte grond waaroor 'n saaklike reg van uitbreiding of gedeelte daarvan geregistreer is, te reël; voorsiening te maak vir die toestemming van houters van geregistreerde saaklike regte oor uitsluitlike gebruiksgebiede vir die vervreemding van gemeenskaplike eiendom; voorsiening te maak vir die sessie van 'n met verband beswaarde saaklike reg van uitbreiding en 'n met verband beswaarde saaklike reg van uitsluitlike gebruiksgebied; voorsiening te maak vir die rojering van 'n gedeelte van 'n deel in navolging van 'n onteiening; verder voorsiening te maak vir die instemming van verbandhouders by die registrasie van 'n deeltitelplan van uitbreiding; voorsiening te maak vir die uitreiking van meer as een sertifikaat van saaklike reg van uitbreiding en meer as een sertifikaat van saaklike reg van uitsluitlike gebruiksgebied; en om voorsiening te maak vir aangeleenthede wat daarmee in verband staan.

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

Wysiging van artikel 1 van Wet 95 van 1986, soos gewysig deur artikel 1 van Wet 63 van 1991, artikel 1 van Wet 7 van 1992, artikel 1 van Wet 15 van 1993, artikel 1 van Wet 44 van 1997, Proklamasie R9 van 31 Januarie 1997, artikel 1 van Wet 29 van 2003, artikel 1 van Wet 7 van 2005, artikel 1 van Wet 6 van 2006 en artikel 1 van Wet 11 van 2010

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

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

“‘argitek’ [iemand wat as 'n argitek geregistreer is ingevolge artikel 19 van die Wet op Argitekke, 1970 (Wet No. 35 van 1970)] 'n professionele argitek ingevolge artikel 18(1)(a)(i) van die Wet op die

Profession Act, 2000 (Act No. 44 of 2000), read with section 19 of that Act and who has met the requirements set out in section 5(2) of this Act;”;

- (b) by the substitution in subsection (1) for paragraph (a) of the definition of “developer” of the following paragraph: 5
“(a) for the purposes of sections 4[(3)], 10 and 15B(3)(c), also the agent of any such person or his or her successor in title, or any other person acting on behalf of any of them; and”; and
- (c) by the substitution in subsection (1) for the definition of “land surveyor” of the following definition: 10
“ ‘land surveyor’ means a [person registered as a professional land surveyor in the register prescribed in section 7(4)(a) of the Professional Land Surveyors’ and Technical Surveyors’ Act, 1984 (Act No. 40 of 1984)] land surveyor as defined in section 1 of the Land Surveyor Act, 1997 (Act No. 8 of 1997), and who has met the requirements set out in terms of section 5(2) of this Act;”. 15

Amendment of section 4 of Act 95 of 1986, as amended by section 2 of Act 63 of 1991, section 2 of Act 15 of 1993, section 2 of Act 44 of 1997 and section 2 of Act 29 of 2003

2. Section 4 of the principal Act is hereby amended— 20

- (a) by the substitution in subsection (3)(a) for subparagraph (i) of the following subparagraph: 25
“(i) has been notified in writing by the developer, by letter delivered either personally or despatched by registered post, of a date, at least 14 days after the delivery or dispatch of such letter, as the case may be, of a meeting of such lessees to be held in the building in question, or in another building within a reasonable distance from the first-mentioned building, within the area of jurisdiction of the local authority concerned, at which the developer [or his or her agent] intends to be available to provide the lessees with— 30
(aa) such particulars of the relevant scheme as they may reasonably require from him or her; and
(bb) the information regarding their rights as set out in section 10 of this Act; and”; and
- (b) by the substitution in subsection (3) for paragraph (b) of the following paragraph: 35
“(b) a meeting contemplated in paragraph (a)(i) has been held and the developer [or his or her agent] has been available thereat to provide the particulars contemplated in the said paragraph, and has answered all reasonable questions put to the developer [or agent] 40
by the lessees present: Provided that a developer need not comply with this subsection if all such lessees have stated in writing that they are aware of their rights which shall also be set out in such statement and that they do not wish to purchase the proposed units which they occupy and a conveyancer has certified in writing that 45
such statements have been received in respect of all the units in question: Provided further that a share block company applying for the approval of a development scheme need not comply with the requirements of this subsection if that share block company has, within a period of two years before such application, already 50
complied with section 11A of the Share Blocks Control Act, 1980 (Act No. 59 of 1980).”.

Amendment of section 14 of Act 95 of 1986, as amended by section 8 of Act 63 of 1991, section 4 of Act 7 of 1992 and section 5 of Act 11 of 2010

3. Section 14 of the principal Act is hereby amended by the substitution for subsection (8) of the following subsection: 55

Argitektuurprofessie, 2000 (Wet No. 44 van 2000), gelees met artikel 19 van daardie Wet en wat aan die vereistes in artikel 5(2) van hierdie Wet uiteengesit, voldoen het;”;

- (b) deur in subartikel (1) paragraaf (a) van die omskrywing van “ontwikkelaar” deur die volgende paragraaf te vervang: 5
“(a) by die toepassing van artikels 4[(3)], 10 en 15B(3)(c), ook die agent van so ’n persoon of sy of haar opvolger in titel, of iemand anders wat namens enigeen van hulle handel; en”; en
- (c) deur in subartikel (1) die omskrywing van “landmeter” deur die volgende omskrywing te vervang: 10
“**‘landmeter’ [iemand wat as professionele landmeter geregistreer is in die register voorgeskrif in artikel 7(4)(a) van die Wet op Professionele Landmeters en Tegniese Opmeters, 1984 (Wet No. 40 van 1984)]** ’n landmeter soos omskrif in artikel 1 van die Grondopmetingswet, 1997 (Wet No. 8 van 1997), en wat aan die vereistes in artikel 5(2) van hierdie Wet uiteengesit, voldoen het;”. 15

Wysiging van artikel 4 van Wet 95 van 1986, soos gewysig deur artikel 2 van Wet 63 van 1991, artikel 2 van Wet 15 van 1993, artikel 2 van Wet 44 van 1997 en artikel 2 van Wet 29 van 2003

2. Artikel 4 van die Hoofwet word hierby gewysig— 20
- (a) deur subparagraaf (i) in subartikel (3)(a) deur die volgende subparagraaf te vervang:
- “(i) deur die ontwikkelaar skriftelik, per brief wat óf persoonlik afgelewer óf per geregistreerde pos versend is, in kennis gestel van ’n datum, minstens 14 dae na die aflewering of versending van die brief, na gelang van die geval, van ’n vergadering van sodanige huurders wat gehou moet word in die betrokke gebou, of in ’n ander gebou binne ’n redelike afstand van eersgenoemde gebou, binne die regsgebied van die betrokke plaaslike bestuur, waarop die ontwikkelaar **[of sy of haar agent]** voornemens is om beskikbaar te wees om die huurders van— 25
- (aa) die besonderhede van die betrokke skema te voorsien wat hulle redelikerwys van hom of haar mag verlang; en
- (bb) die inligting aangaande hul regte te voorsien wat in artikel 10 van hierdie Wet uiteengesit word; en”; en 30 35
- (b) deur paragraaf (b) in subartikel (3) deur die volgende paragraaf te vervang:
- “(b) ’n vergadering beoog in paragraaf (a)(i) gehou is en die ontwikkelaar **[of sy of haar agent]** daarop beskikbaar was om die besonderhede bedoel in genoemde paragraaf te verskaf, en alle redelike vrae wat aanwesige huurders aan die ontwikkelaar **[of agent]** gerig het, beantwoord het. Met dien verstande dat ’n ontwikkelaar nie aan hierdie subartikel hoef te voldoen nie indien al sodanige huurders skriftelik verklaar het dat hulle van hul regte, wat ook in sodanige verklaring uiteengesit moet word, bewus is en dat hulle nie begerig is om die voorgestelde eenhede wat hulle bewoon te koop nie en ’n transportbesorger skriftelik gesertifiseer het dat sodanige verklarings ten opsigte van al die betrokke eenhede ontvang is: Met dien verstande voorts dat ’n aandeelblokmaatskappy wat aansoek doen om die goedkeuring van ’n ontwikkelingskema nie aan die vereistes van hierdie subartikel hoef te voldoen nie indien daardie aandeelblokmaatskappy, binne ’n tydperk van twee jaar voor sodanige aansoek, reeds voldoen het aan artikel 11A van die Wet op Beheer van Aandeelblokke, 1980 (Wet No. 59 van 1980).”. 40 45 50

Wysiging van artikel 14 van Wet 95 van 1986, soos gewysig deur artikel 8 van Wet 63 van 1991, artikel 4 van Wet 7 van 1992 en artikel 5 van Wet 11 van 2010 55

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

“(8) A registered sectional plan shall, subject to the provisions of subsection (6) and sections 17(6), 48 and 49, only be cancelled by an order of the Court, and the registrar shall give effect to any such cancellation by making the necessary endorsements and entries in his or her records in the prescribed manner, and shall notify the Surveyor-General, who shall cancel the original sectional plan and the deeds office copy thereof.”. 5

Amendment of section 15B of Act 95 of 1986, as amended by section 10 of Act 44 of 1997, section 2 of Act 6 of 2006 and section 6 of Act 11 of 2010

4. Section 15B of the principal Act is hereby amended by the addition after subsection (6) of the following subsections: 10

“(7) A certificate of registered sectional title mentioned in subsection (5A) may be obtained upon written application in the prescribed form by the owner to the registrar. 15

(8) An application under subsection (7) shall be accompanied by—
(a) the sectional title deed of the unit; 15
(b) any sectional mortgage bond registered over the unit or over any registered real rights over the unit;
(c) any title deeds of registered real rights over the unit; and
(d) the certificate of registered sectional title in the prescribed form. 20

(9) Before issuing a certificate contemplated in subsection (7), the registrar must make upon the deeds and bonds as referred to in subsection (8)(a) to (c), an endorsement to the effect that a certificate of registered sectional title has been substituted for the said sectional title deed in respect of the share in question. 25

(10) Subject to subsection (9), the registrar must further make such entries as are necessary to give effect to this section and must, if the unit is mortgaged, endorse that fact upon the certificate. 25

(11) The provisions of subsections (8) to (10) apply, with the necessary changes, to an application for a certificate of registered sectional title or a certificate of real right, as contemplated in subsection (5)(a) thereof.”.

Amendment of section 17 of Act 95 of 1986, as amended by section 11 of Act 63 of 1991, section 11 of Act 44 of 1997, section 53 of Act 24 of 2003, as substituted by section 1 of Act 11 of 2005, section 4 of Act 29 of 2003 and section 5 of Act 6 of 2006 30

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

(a) by the substitution in subsection (4A) for paragraph (b) of the following paragraph: 35

“(b) The Surveyor-General shall notify the registrar of a change or amendment of a sectional plan in terms of paragraph (a) which affects the description or extent of a section, and thereupon the registrar shall [, **simultaneously with the registration of**] register the transfer of the part of the land included in the scheme [, **make the necessary endorsement against the title deeds in question: Provided that the registrar shall not register the transfer of the common property, unless the sectional title deed of the affected section is endorsed with the new extent as reflected in the amended participation quota schedule.**].”; 40 45

(b) by the insertion in subsection (4A) after paragraph (b) of the following paragraph:

“(bA)Registration of the transfer under paragraph (b) shall be effected upon written consent of the owner of the section and, where applicable, holders of any registered real rights over the section: 50
Provided that the registrar shall not register the transfer of the common property unless the sectional title deed of the affected section and, where applicable, the title deeds of the holders of any registered real rights over the section is endorsed with the new extent as reflected in the amended participation quota schedule.”; 55

“(8) ’n Geregistreerde deelplan word, behoudens die bepalings van subartikel (6) en artikels 17(6), 48 en 49 slegs gerojear deur ’n bevel van die Hof, en die registrateur gee gevolg aan so ’n rojering deur die nodige aantekeninge en inskrywings op die voorgeskrewe wyse in sy of haar rekords aan te bring, en stel die Landmeter-generaal in kennis, wat die oorspronklike deelplan en registrasiekantoorakopie daarvan moet rojear.”. 5

Wysiging van artikel 15B van Wet 95 van 1986, soos gewysig deur artikel 10 van Wet 44 van 1997, artikel 2 van Wet 6 van 2006 en artikel 6 van Wet 11 van 2010

4. Artikel 15B van die Hoofwet word hierby gewysig deur die volgende subartikels na subartikel (6) by te voeg: 10

“(7) ’n Sertifikaat van geregistreerde deeltitel in subartikel (5A) bedoel kan verkry word by skriftelike aansoek in die voorgeskrewe vorm deur die eienaar by die registrateur.

(8) ’n Aansoek kragtens subartikel (7) moet vergesel gaan van—

- (a) die deeltitelbewys van die eenheid; 15
- (b) enige deelverband oor die eenheid of oor enige geregistreerde saaklike regte oor die eenheid geregistreer;
- (c) enige titelaktes van geregistreerde saaklike regte oor die eenheid; en
- (d) die sertifikaat van geregistreerde deeltitel in die voorgeskrewe vorm. 20

(9) Voor uitreiking van ’n sertifikaat in subartikel (7) beoog, moet die registrateur die bewyse en verbande in subartikel (8)(a) tot (c) bedoel endosseer te dien effekte dat ’n sertifikaat van geregistreerde deeltitel deur die genoemde deeltitelbewys ten opsigte van die tersaaklike aandeel, vervang is. 25

(10) Behoudens subartikel (9), moet die registrateur verder sodanige inskrywings maak wat nodig is om aan hierdie artikel gevolg te gee en moet, indien die eenheid onder verband geplaas word, die feit op daardie sertifikaat endosseer. 25

(11) Die bepalings van subartikels (8) tot (10) is van toepassing, met die nodige veranderinge, op ’n aansoek om ’n sertifikaat van geregistreerde deeltitel of ’n sertifikaat van saaklike reg, soos in subartikel (5)(a) beoog.”.

Wysiging van artikel 17 van Wet 95 van 1986, soos gewysig deur artikel 11 van Wet 63 van 1991, artikel 11 van Wet 44 van 1997, artikel 53 van Wet 24 van 2003, soos vervang deur artikel 1 van Wet 11 van 2005, artikel 4 van Wet 29 van 2003 en artikel 5 van Wet 6 van 2006 30

5. Artikel 17 van die Hoofwet word hierby gewysig—

(a) deur paragraaf (b) in subartikel (4A) deur die volgende paragraaf te vervang: 35

“(b) Die Landmeter-generaal moet die registrateur in kennis stel van ’n verandering of wysiging van ’n deelplan ingevolge paragraaf (a) wat die beskrywing of grootte van ’n deel raak, en daarna [maak] registreer die registrateur[, gelyktydig met die registrasie van] die oordrag van die gedeelte van die grond wat by die skema ingesluit is[, die nodige aantekening op die betrokke transportaktes: Met dien verstande dat die registrateur nie oordrag van die gemeenskaplike eiendom registreer nie, tensy die deeltitelbewys van die geaffekteerde deel geëndosseer is met die nuwe grootte soos weerspieël in die gewysigde deelnemingskwotaskedule].”; 40 45

(b) deur die volgende paragraaf na paragraaf (b) in subartikel (4A) in te voeg:

“(bA) Registrasie van die oordrag kragtens paragraaf (b) sal ten uitvoer gebring word by skriftelike toestemming van die eienaar van die deel en, waar van toepassing, houters van enige geregistreerde saaklike regte oor die deel: Met dien verstande dat die registrateur nie die oordrag van die gemeenskaplike eiendom sal registreer nie tensy die deeltitelbewys van die geraakte deel en, waar van toepassing, die titelbewyse van die houters van enige geregistreerde saaklike regte oor die deel, geëndosseer is met die nuwe omvang soos in die gewysigde deelnemingskwotaskedule weerspieël.”; 50 55

- (c) by the addition after subsection (4B) of the following subsection:
“(4C) The provisions of subsection (4B) shall apply with the necessary changes where, in terms of subsection (1), it is sought to alienate a portion of land on which a real right of extension in terms of section 25 or any part of such right is registered.”; and 5
- (d) by the substitution for subsection (5) of the following subsection:
“(5) When the whole of the land comprised in the common property shown on the sectional plan is transferred by the body corporate pursuant to this section, the sectional title deeds of the owners of units **[and]**, the title deeds of the holders of any registered real right in the units, **[and]** the title deeds of the holders of exclusive use areas and the title deeds of the holders of any registered real right over the exclusive use areas, shall be surrendered to the registrar for cancellation, and the title deed of any other registered real right in the land or exclusive use area, together with the consent of the holder of such right, shall be surrendered to the registrar for endorsement and the registrar shall close the sectional title register and notify the Surveyor-General and the local authority that the sectional title register has been closed.”. 10 15

Substitution of section 18 of Act 95 of 1986

6. The following section is hereby substituted for Section 18 of the principal Act: 20

“Transfer of mortgaged unit, undivided share, common property or land, and cession of mortgaged lease or real right

18. The provisions of sections 56 and 57 of the Deeds Registries Act shall apply **[mutatis mutandis]** with **[reference]** the necessary changes to the transfer of any **[mortgage]** mortgaged unit or undivided share in a unit, the cession of any mortgaged lease of a unit or undivided share in a unit, the cession of any mortgaged real right in or over a unit or an undivided share in a unit, the cession of any mortgaged real right under sections 25 and 27 of this Act or an undivided share therein, and the transfer under section 17 of this Act of any mortgaged common property or land or an undivided share therein.”. 25 30

Amendment of section 19 of Act 95 of 1986, as amended by section 12 of Act 44 of 1997

7. Section 19 of the principal Act is hereby amended—
- (a) by the substitution for subsection (4) of the following subsection: 35
“(4) When land comprising common property on which a section or a part of a section is erected is transferred pursuant to an expropriation, the registrar shall cancel the registration of such section or part of such section in his or her records and shall endorse the deeds registry copy of the relevant title and any bond, lease or other registered document affected, to reflect the cancellation of the section or part of such section, and shall in like manner endorse the owner’s copy of the title deed or the holder’s copy of the bond, lease or other document whenever subsequently lodged at the deeds registry for any purpose.”; and 40
- (b) by the substitution for subsection (5) of the following subsection: 45
“(5) The provisions of section 17(4) **[(b) and] (a), (c) and (d),** (4A), (4B) and (5), shall apply with the necessary changes to the cancellation of a section or part of such section in terms of subsection (4).”.

- (c) deur die volgende subartikel na subartikel (4B) by te voeg:
- “(4C) Die bepalings van subartikel (4B) is van toepassing met die nodige veranderinge waar, ingevolge subartikel (1), die vervreemding verlang word van ’n gedeelte grond waarop ’n saaklike reg van uitbreiding ingevolge artikel 25 of enige deel van sodanige reg, geregistreer is.”; en 5
- (d) deur subartikel (5) deur die volgende subartikel te vervang:
- “(5) Wanneer die geheel van die grond wat op die deelplan as gemeenskaplike eiendom aangetoon word ooreenkomstig hierdie artikel deur die regspersoon oorgedra word, moet die deeltitelbewyse van die eienaars van eenhede [en], die transportaktes van die houters van enige geregistreerde saaklike reg oor die eenhede, [en] die transportaktes van die houters van uitsluitlike gebruiksgebiede en die titelaktes van die houters van enige geregistreerde saaklike reg oor die uitsluitlike gebruiksgebiede aan die registrateur besorg word vir kansellasië, en moet die transportakte van enige ander geregistreerde saaklike reg oor die grond of uitsluitlike gebruiksgebied, saam met die toestemming van die houer van sodanige reg, aan die registrateur besorg word vir endossering en moet die registrateur die deeltitelregister sluit en die Landmeter-generaal en die plaaslike bestuur in kennis stel dat die deeltitelregister gesluit is.”. 10 15 20

Wysiging van artikel 18 van Wet 95 van 1986

6. Artikel 18 van die Hoofwet word hierby deur die volgende artikel vervang:

“Oordrag van met verband beswaarde eenheid, onverdeelde aandeel, gemeenskaplike eiendom of grond, en sessie van met verband beswaarde huurkontrak of saaklike reg 25

18. Die bepalings van artikels 56 en 57 van die Registrasie van Aktes Wet geld, [mutatis mutandis] met [betrekking tot] die nodige veranderinge aan die oordrag van ’n met verband beswaarde eenheid of ’n onverdeelde aandeel in ’n eenheid, die sessie van ’n met verband beswaarde huurkontrak van ’n eenheid of ’n onverdeelde aandeel in ’n eenheid, die sessie van ’n met verband beswaarde saaklike reg in of oor ’n eenheid of ’n onverdeelde aandeel in ’n eenheid, die sessie van enige met verband beswaarde saaklike reg kragtens artikels 25 en 27 van hierdie Wet of ’n onverdeelde aandeel daarin, en die oordrag kragtens artikel 17 van hierdie Wet van met verband beswaarde gemeenskaplike eiendom of grond of ’n onverdeelde aandeel daarin.”. 30 35

Wysiging van artikel 19 van Wet 95 van 1986, soos gewysig deur artikel 12 van Wet 44 van 1997

7. Artikel 19 van die Hoofwet word hierby gewysig— 40

- (a) deur subartikel (4) deur die volgende subartikel te vervang:
- “(4) Wanneer grond wat gemeenskaplike eiendom uitmaak waarop ’n deel of ’n gedeelte van ’n deel opgerig is, ingevolge ’n onteiening oorgedra word, kanselleer die registrateur die registrasie van sodanige deel of gedeelte van sodanige deel in sy of haar rekords en word ’n aantekening aangebring op die registrasiekantoor-kopie van die betrokke titelbewys en enige verband, huurkontrak of ander geregistreerde dokument wat geraak word, om die kansellasië van die deel of gedeelte van sodanige deel te toon, en bring hy of sy so ’n aantekening op soortgelyke wyse aan op die eienaarsafskrif van die titelbewys of die verbandhouer se afskrif van die verband, huurkontrak of ander dokument, wanneer ook al dit daarna vir enige doel by die registrasiekantoor ingedien word.”; en 45 50
- (b) deur subartikel (5) deur die volgende subartikel te vervang:
- “(5) Die bepalings van artikel 17(4)[(b) en] (a), (c) en (d), (4A), (4B) en (5), is met die nodige veranderinge van toepassing op die kansellasië van ’n deel of gedeelte van sodanige deel ingevolge subartikel (4).” 55

Amendment of section 25 of Act 95 of 1986, as amended by section 15 of Act 63 of 1991, section 6 of Act 7 of 1992, section 18 of Act 44 of 1997, section 6 of Act 29 of 2003, section 3 of Act 7 of 2005 and section 8 of Act 11 of 2010

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

- (a) by the substitution in subsection (1) for the words preceding paragraph (a) of the following words: 5
“(1) A developer may, subject to the provisions of section 4(2), in his or her application for the registration of a sectional plan, reserve, in a condition imposed in terms of section 11(2), the right to erect, complete or include from time to time, but within a period stipulated in such condition or such extended period as may be agreed upon (by unanimous resolution of the body corporate and with the consent of the bondholders **[, from time to time]** existing on the date of the taking of the unanimous resolution, which resolution and consent must be obtained by the notary and filed in his or her protocol) prior to the expiry of the stipulated period, by way of a bilateral notarial deed, for his or her personal account—”;
- (b) by the substitution in subsection (4) for the words preceding paragraph (a) of the following words: 10
“(4) A right reserved in terms of subsection (1) **[or]**, vested in terms of subsection (6) or registered in terms of subsection (6A), and in respect of which a certificate of real right has been issued—”;
- (c) by the substitution in subsection (10) for paragraph (d) of the following paragraph: 15
“(d) certificates of registered sectional title in the prescribed form in favour of the developer, his or her successor in title or the body corporate, as the case may be, in respect of each section and a certificate or certificates of real right in respect of the rights of exclusive use reflected on the plan of extension;”;
- (d) by the substitution in subsection (10)(dA) for subparagraphs (ii) and (iii) of the following subparagraphs, respectively: 20
“(ii) the certificate or certificates of real right in respect of a right of exclusive use as contemplated by subsection (10)(c)(d) and section 27(1); and
(iii) if applicable, the certificate or certificates of real right in respect of the remainder of the right reserved in terms of subsection (1); and”;
- (e) by the substitution in subsection (11) for paragraph (c) of the following paragraph: 25
“(c) simultaneously with the registration of the sectional plan of extension issue to the developer, his or her successor in title or the body corporate, as the case may be, a certificate of registered sectional title in respect of each section depicted on the sectional plan of extension and its undivided share in the common property, and a certificate or certificates of real right in respect of rights of exclusive use, subject to any mortgage bond registered against the title deed of the right of extension, furnish the local authority concerned with a copy of such plan of extension and notify the Surveyor-General of the registration of such plan of extension, and thereupon the Surveyor-General shall amend the original sectional plan and the deeds office copy of the sectional plan to reflect such extension; and”.

Amendment of section 27 of Act 95 of 1986, as amended by section 17 of Act 63 of 1991, section 20 of Act 44 of 1997, section 8 of Act 29 of 2003, section 4 of Act 7 of 2005 and section 9 of Act 11 of 2010

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

- (a) by the substitution in subsection (1)(d) for subparagraph (i) of the following subparagraph: 55

Wysiging van artikel 25 van Wet 95 van 1986, soos gewysig deur artikel 15 van Wet 63 van 1991, artikel 6 van Wet 7 van 1992, artikel 18 van Wet 44 van 1997, artikel 6 van Wet 29 van 2003, artikel 3 van Wet 7 van 2005 en artikel 8 van Wet 11 van 2010

8. Artikel 25 van die Hoofwet word hierby gewysig— 5
- (a) deur in subartikel (1) die woorde wat paragraaf (a) voorafgaan deur die volgende woorde te vervang:
- “(1) ’n Ontwikkelaar kan, behoudens die bepalinge van artikel 4(2), in sy of haar aansoek om die registrasie van ’n deelplan, in ’n voorwaarde opgelê ingevolge artikel 11(2) die reg voorbehou om van tyd tot tyd, 10
maar binne ’n tydperk in die voorwaarde vasgestel of die verlengde tydperk waarop op ooreengekom is (by eenparige besluit deur die regspersoon en met die toestemming van die verbandhouders [**deur ’n eenparige besluit ooreengekom het, van tyd tot tyd**] bestaande op die datum van die neem van die eenparige besluit, welke besluit en 15
toestemming deur die notaris verkry moet word en in sy of haar protokol geliasseer moet word) voor die verstryking van die genoemde tydperk, by wyse van ’n bilaterale notariële akte, vir sy of haar persoonlike rekening—”;
- (b) deur in subartikel (4) die woorde wat paragraaf (a) voorafgaan deur die volgende woorde te vervang: 20
- “(4) ’n Reg voorbehou ingevolge subartikel (1) [**of**], gevestig ingevolge subartikel (6) of geregistreer ingevolge subartikel (6A), en ten opsigte waarvan ’n sertifikaat van saaklike reg uitgereik is—”;
- (c) deur paragraaf (d) in subartikel (10) deur die volgende paragraaf te vervang: 25
- “(d) sertificate van geregistreerde deeltitel in die voorgeskrewe vorm ten gunste van die ontwikkelaar, sy of haar opvolger in titel of die regspersoon, na gelang van die geval, ten opsigte van elke deel en ’n sertifikaat of sertificate van saaklike reg ten opsigte van die regte van uitsluitlike gebruik wat op die plan van uitbreiding aangetoon 30
word;”;
- (d) deur subparagrafe (ii) en (iii) in subartikel (10)(dA) onderskeidelik deur die volgende subparagrafe te vervang:
- “(ii) die sertifikaat of sertificate van saaklike reg ten opsigte van ’n reg van uitsluitlike gebruik soos beoog in subartikel (10)(c) [**(d)**] en 35
artikel 27(1); en
- (iii) indien van toepassing, die sertifikaat of sertificate van saaklike reg ten opsigte van die restant van die reg voorbehou ingevolge [**artikel 25(1)**] subartikel (1); en”;
- (e) deur paragraaf (c) in subartikel (11) deur die volgende paragraaf te vervang: 40
- “(c) gelyktydig met die registrasie van die deelplan van uitbreiding ’n sertifikaat van geregistreerde deeltitel ten opsigte van elke deel aangedui op die deelplan van uitbreiding en sy onverdeelde aandeel in die gemeenskaplike eiendom, en ’n sertifikaat of sertificate van 45
saaklike reg ten opsigte van regte van uitsluitlike gebruik aan die ontwikkelaar, sy of haar opvolger in titel of die regspersoon, na gelang van die geval, uitreik, behoudens enige verband geregistreer teen die titelakte van die reg van uitbreiding, die betrokke plaaslike bestuur voorsien van ’n kopie van sodanige plan van uitbreiding en 50
die Landmeter-generaal in kennis stel van die registrasie van sodanige plan van uitbreiding, en daarop wysig die Landmeter-generaal die oorspronklike deelplan en die registrasiekantoorkopie van die deelplan om sodanige uitbreiding aan te toon; en”.

Wysiging van artikel 27 van Wet 95 van 1986, soos gewysig deur artikel 17 van Wet 63 van 1991, artikel 20 van Wet 44 van 1997, artikel 8 van Wet 29 van 2003, artikel 4 van Wet 7 van 2005 en artikel 9 van Wet 11 van 2010 55

9. Artikel 27 van die Hoofwet word hierby gewysig—
- (a) deur subparagraaf (i) in subartikel (1)(d) deur die volgende subparagraaf te vervang:

- “(i) apply to the registrar for the issuing of a certificate or certificates of real right of exclusive use in its favour; and”;
- (b) by the substitution in subsection (1) for paragraph (e) of the following paragraph:
- “(e) The registrar shall, after consideration of the application in paragraph (d), issue such certificate or certificates in the prescribed form.”; 5
- (c) by the substitution for subsection (1B) of the following subsection:
- “(1B) Upon compliance with subsection (1A) this Act shall apply with the necessary changes to such real right as if it had originally formed part of the application for the opening of the sectional title register and such certificate or certificates of real right shall be issued subject to any sectional mortgage bond against the land.”; 10
- (d) by the substitution in subsection (4)(c) for subparagraph (i) of the following subparagraph: 15
- “(i) apply to the registrar for the issuing of a certificate or certificates of real right of exclusive use in its favour; and”;
- (e) by the substitution in subsection (4) for paragraph (d) of the following paragraph:
- “(d) The registrar must issue such certificate or certificates in the prescribed form.”. 20

Short title

10. This Act is called the Sectional Titles Amendment Act, 2013.

- “(i) aansoek doen by die registrateur vir die uitreiking van ’n
sertifikaat of sertifikaat van saaklike reg van uitsluitlike gebruik
in sy guns; en”;
- (b) deur paragraaf (e) in subartikel (1) deur die volgende paragraaf te vervang: 5
“(e) Die registrateur moet, na oorweging van die aansoek in paragraaf
(d), sodanige sertifikaat of sertifikaat in die voorgeskrewe vorm
uitreik.”;
- (c) deur subartikel (1B) deur die volgende subartikel te vervang: 10
“(1B) By nakoming van subartikel (1A) word hierdie Wet met die
nodige veranderinge van toepassing op sodanige saaklike reg asof dit
oorspronklik deel uitgemaak het van die aansoek om die opening van die
deeltitelregister en sodanige sertifikaat of sertifikaat van saaklike reg
word uitgereik onderhewig aan enige deelverband oor die grond.”;
- (d) deur subparagraaf (i) in subartikel (4)(c) deur die volgende subparagraaf te 15
vervang:
“(i) aansoek doen by die registrateur om die uitreiking van ’n
sertifikaat of sertifikaat van saaklike reg van uitsluitlike gebruik
in sy guns; en”; en
- (e) deur paragraaf (d) in subartikel (4) deur die volgende paragraaf te vervang: 20
“(d) Die registrateur moet sodanige sertifikaat of sertifikaat in die
voorgeskrewe vorm uitreik.”.

Kort titel

10. Hierdie Wet heet die Wysigingswet op Deeltitels, 2013.

