

P U B L I S H E R S
P U B L I S H E R S

Vol. 481 Cape Town, 13 July 2005 **No. 27783**
Kaapstad, 13 Julie 2005

THE PRESIDENCY

No. 697 13 July 2005

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

No. 7 of 2005: Sectional Titles Amendment Act, 2005.

DIE PRESIDENSIE

No. 697 13 Julie 2005

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

No. 7 van 2005: Wysigingswet op Deeltitels, 2005.

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 8 July 2005.)

ACT

To amend the Sectional Titles Act, 1986, so as to amend the definition of “exclusive use area”; to increase the percentage deviation in the participation quota as a result of the extension of any section in a scheme; to provide for the registration of a plan of extension where a scheme is extended by the addition of a section; to extend the types of real rights which may be registered against a portion of common property; to include imprisonment in a penalty provision; and to provide anew for the non-joinder of members where judgment has been given against the body corporate; 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 and section 1 of Act 29 of 2003 5

1. Section 1 of the Sectional Titles Act, 1986 (hereinafter referred to as the principal Act), is hereby amended by the substitution in subsection (1) for the definition of “exclusive use area” of the following definition:

“‘**exclusive use area**’ means a part or parts of the common property for the exclusive use by the owner or owners of one or more sections [, **as contemplated in section 27**];” 10

Amendment of section 24 of Act 95 of 1986, as amended by section 14 of Act 63 of 1991, section 5 of Act 7 of 1992, section 17 of Act 44 of 1997 and section 5 of Act 29 of 2003

2. Section 24 of the principal Act is hereby amended by the substitution in subsection (6) for paragraph (d) of the following paragraph: 15

“(d) any sectional mortgage bond to which the section may be subject, together with a certificate by a conveyancer stating that there is not a deviation of more than [**five**] 10 per cent in the participation quota of [**a section or sections**] any section as a result of the extension, or if there is a deviation of more than [**five**] 10 per cent, that the mortgagee of each section in the scheme has consented to the registration of the sectional plan of extension of a section; and” 20

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 8 Julie 2005.)

WET

Om die Wet op Deeltitels, 1986, te wysig ten einde die woordskrywing van “uitsluitlike gebruiksg gebied” te wysig; die persentasie-afwyking in die deelnemingskwota as gevolg van die uitbreiding van enige deel in 'n skema te verhoog; voorsiening te maak vir die registrasie van 'n plan van uitbreiding waar 'n skema uitgebrei word deur die byvoeging van 'n deel; die tipes saaklike regte wat teen 'n gedeelte van gemeenskaplike eiendom geregistreer kan word, uit te brei; gevangenisstraf in 'n strafbepaling in te sluit; en opnuut voorsiening te maak vir die nie-voeging van lede waar vonnis teen die regs persoon verkry is; 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 en artikel 1 van Wet 29 van 2003 5

1. Artikel 1 van die Wet op Deeltitels, 1986 (hieronder die Hoofwet genoem), word hierby gewysig deur in subartikel (1) die woordskrywing van “uitsluitlike gebruiksg gebied” deur die volgende woordskrywing te vervang:

“**uitsluitlike gebruiksg gebied**’ 'n gedeelte of gedeeltes van die gemeenskaplike eiendom vir die uitsluitlike gebruik deur die eienaar of eienaars van een of meer dele [, soos bedoel in artikel 27];”.

 10

Wysiging van artikel 24 van Wet 95 van 1986, soos gewysig deur artikel 14 van Wet 63 van 1991, artikel 5 van Wet 7 van 1992, artikel 17 van Wet 44 van 1997 en artikel 5 van Wet 29 van 2003

2. Artikel 24 van die Hoofwet word hierby gewysig deur in subartikel (6) paragraaf 15 (d) deur die volgende paragraaf te vervang:

“(d) enige deelverband waaraan die deel onderworpe mag wees, tesame met 'n sertifikaat deur 'n transportbesorger wat konstateer dat daar nie 'n afwyking van meer as [vyf] 10 persent in die deelnemingskwota van [’n deel of dele] enige deel as gevolg van die uitbreiding is nie, of as daar 'n afwyking van 20 meer as [vyf] 10 persent is, dat die verbandhouer van elke deel in die skema toegestem het[,] tot die registrasie van die deelplan van uitbreiding van 'n deel; en”.

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 and section 6 of Act 29 of 2003

3. Section 25 of the principal Act is hereby amended by the insertion of the following subsection after subsection (5):

“(5A) (a) If the right reserved in terms of subsection (1) is exercised, the developer or his or her successor in title shall immediately after completion of the relevant unit apply for the registration of the relevant plan of extension and the inclusion of such unit in the relevant sectional title register.

(b) If the developer or his or her successor in title fails to take such steps and fails to register the relevant plan of extension within 90 days of completion for occupation of the unit, the developer or his or her successor in title shall be liable to the body corporate for the amounts payable in terms of section 37(1) as if the unit had been included in the relevant sectional title register on the date of completion.

(c) The certificate contemplated in section 15B(3)(a)(i)(aa) shall not be issued unless the amounts in question are paid to the body corporate.”.

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 and section 8 of Act 29 of 2003

4. Section 27 of the principal Act is hereby amended by the substitution for subsection (6) of the following subsection:

“(6) A right to the exclusive use of a part of common property registered in favour of an owner of a section, shall for all purposes be deemed to be a right to urban immovable property [which admits of being mortgaged] over which a mortgage bond, lease contract or personal servitude of usufruct, *usus* or *habitatio* may be registered.”.

Amendment of section 36 of Act 95 of 1986, as amended by section 9 of Act 7 of 1992

5. Section 36 of the principal Act is hereby amended by the substitution in subsection (7) for paragraph (b) of the following paragraph:

“(b) A developer who fails to comply with any provision of paragraph (a) or (aA), shall be guilty of an offence and liable on conviction to a fine [not exceeding R1 000] or to imprisonment for a period not exceeding two years.”.

Amendment of section 47 of Act 95 of 1986

6. Section 47 of the principal Act is hereby amended by the substitution for the proviso to subsection (1) of the following proviso:

“: Provided that any member who [is so required to make a payment to a judgment creditor after he has paid to the body corporate any contribution which he was required to pay to that body corporate in respect of the same debt, shall be entitled to obtain a refund from the body corporate of the amount of the payment so made to the said creditor] has paid the contributions due by him or her in terms of section 37(1) to the body corporate in respect of the same debt prior to the judgment against the body corporate, may not be joined as a joint judgment debtor in respect of the judgment debt.”.

Short title

7. This Act is called the Sectional Titles Amendment Act, 2005.

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 en artikel 6 van Wet 29 van 2003

3. Artikel 25 van die Hoofwet word hierby gewysig deur na subartikel (5) die volgende subartikel in te voeg: 5

“(5A)(a) Indien die reg voorbehou ingevolge subartikel (1) uitgeoefen word, moet die ontwikkelaar of sy of haar opvolger in titel, onmiddellik na voltooiing van die betrokke eenheid, aansoek doen om die registrasie van die betrokke plan van uitbreiding en die insluiting van sodanige eenheid in die betrokke deeltitelregister. 10

(b) Indien die ontwikkelaar of sy of haar opvolger in titel versuim om sodanige stapte te doen en versuim om die betrokke plan van uitbreiding binne 90 dae na voltooiing vir bewoning van die eenheid te registreer, is die ontwikkelaar of sy of haar opvolger in titel aanspreeklik teenoor die regspersoon vir die bedrae betaalbaar ingevolge artikel 37(1) asof die eenheid op die datum van voltooiing in die betrokke deeltitelregister ingesluit was. 15

(c) Die sertifikaat beoog in artikel 15B(3)(a)(i)(aa) mag nie uitgereik word nie tensy die betrokke bedrae aan die regspersoon betaal is.”.

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 en artikel 8 van Wet 29 van 2003

4. Artikel 27 van die Hoofwet word hierby gewysig deur subartikel (6) deur die volgende subartikel te vervang: 20

“(6) ’n Reg tot die uitsluitlike gebruik van ’n gedeelte van gemeenskaplike eiendom wat geregistreer is ten gunste van ’n eienaar van ’n deel, word vir alle doeleindes geag ’n reg op stedelike vaste eiendom te wees [**wat met ’n verband beswaar kan word**] waaroor ’n verband, huurkontrak of persoonlike serwituut van vruggebruik, usus of habitatio geregistreer mag word.” 25

Wysiging van artikel 36 van Wet 95 van 1986, soos gewysig deur artikel 9 van Wet 7 van 1992

5. Artikel 36 van die Hoofwet word hierby gewysig deur in subartikel (7) paragraaf (b) deur die volgende paragraaf te vervang: 30

“(b) ’n Ontwikkelaar wat versuim om aan ’n bepaling van paragraaf (a) of (aA) te voldoen, is aan ’n misdryf skuldig en by skuldigbevinding strafbaar met ’n boete [**van hoogstens R1 000**] of gevangenisstraf vir ’n tydperk van hoogstens twee jaar.”

Wysiging van artikel 47 van Wet 95 van 1986 35

6. Artikel 47 van die Hoofwet word hierby gewysig deur die voorbehoudsbepaling by subartikel (1) deur die volgende voorbehoudsbepaling te vervang:

“: Met dien verstande dat ’n lid wat [**aldus ’n betaling aan die vonniskuldeiser moet doen nadat hy aan die regspersoon ’n bydrae ten opsigte van dieselfde skuld moes betaal het, geregtig is om ’n terugbetaling van die bedrag wat hy aldus aan bedoelde skuldeiser betaal het, van die regspersoon te verkry**] die bydrae wat ingevolge artikel 37(1) deur hom of haar aan die regspersoon ten opsigte van dieselfde skuld verskuldig was, betaal het voordat vonnis teen die regspersoon verkry is, nie as ’n medevonnisskuldenaar ten opsigte van die vonnisskuld gevoeg mag word nie.” 40 45

Kort titel

7. Hierdie Wet heet die Wysigingswet op Deeltitels, 2005.