

MEMORANDUM OOR DIE OOGMERKE VAN DIE WYSIGINGSWETSONTWERP OP DEELTITELS, 2020

1. OOGMERKE VAN DIE WETSONTWERP

Die Wysigingswetsontwerp op Deeltitels, 2020 (“die Wetsontwerp”), stel sekere wysigings aan die Wet op Deeltitels, 1986 (Wetrn. 95 van 1986) (“die Wet”) voor, om onder andere—

- (a) sekere omskrywings te wysig;
- (b) voorsiening te maak vir die ontwikkelaar om vrae te beantwoord wat deur die huurders se agente aan die ontwikkelaar gerig word;
- (c) verder voorsiening te maak vir die wysiging van deelplanne ten opsigte van uitsluitlike gebruiksgebiede;
- (d) verder voorsiening te maak vir die wysiging en kansellasië van ’n deelplan as gevolg van ’n hofbevel;
- (e) voorsiening te maak vir die opskrywing van ’n titelakte ten opsigte van die verval van ’n voorbehoud ingevolge Artikel 25;
- (f) voorsiening te maak vir die uithuur van deel van die gemeenskaplike eiendom met die toestemming van die houers van geregistreerde saaklike regte;
- (g) die voorskrifte aangaande die vervreemding van gemeenskaplike eiendom te wysig;
- (h) verder voorsiening te maak vir die kansellasië van ’n deel onder verband en uitsluitlike gebruiksgebied onder verband;
- (i) ook voorsiening te maak vir ’n ontwikkelaar om ’n onderverdelings- of konsolidasiëplan vir goedkeuring by die Landmeter-Generaal in te dien om ’n gedeelte onder te verdeel, te konsolideer en uit te brei;
- (j) die registrasië van onderverdeling van ’n deel, die konsolidasië van dele en die uitbreiding van dele aan ’n ontwikkelaar, te bied.
- (k) voorsiening te maak vir die indiening van vervangingsdokumentasië ten opsigte van verlore of vernietigde dokumentasië;
- (l) die voorskrifte aangaande die uitbreiding van ’n skema te wysig;

- (m) die voorskrifte aangaande deelname-aandele van dele te wysig;
- (n) die lidmaatskap van die deeltitelregulasieraad te reguleer, en
- (o) voorsiening te maak vir sake wat daarmee gepaard gaan.

2. ONTLEDING PER KLOUSULE

2.1 Klousule 1

2.1.1 Klousule 1 beoog om Artikel 1 van die Wet te wysig.

2.1.2 Die huidige bewoording van die omskrywing van “uitsluitlike gebruiksgebied” verwys na die uitsluitlike gebruik deur slegs die “eienaar of eenaars van een of meer dele”. Die omskrywing kan ook vertolk word op ’n wyse wat enige persoon behalwe die eienaar uitsluit betreffende die gebruik van uitsluitlike gebruiksgebiede, soos ’n huurder, vruggebruiker of selfs die eienaar se eggenoot of ander lid van die eienaar se huishouding. Die voorgestelde wysiging in Klousule 1(a) van die Wetsontwerp beoog om die stelling te verduidelik.

2.1.3 Die omskrywing van Deeltitelbestuurswet verwys verkeerdelik daarna as ’n 2010-Wet. Die voorgestelde wysiging in Klousule 1(b) van die Wetsontwerp korrigeer die sitasie van die “Deeltitelbestuurswet”.

2.2 Klousule 2

Klousule 2 beoog om Artikel 4 van die Wet te wysig, wat handel oor die goedkeuring van ontwikkelingskemas en voorsiening maak vir die ontwikkelaar om ’n vergadering te belê met elke huurder van ’n gebou in gevalle waar deel van sodanige gebou gedeeltelik of in geheel vir residensiële doeleindes uitverhuur word. Artikel 4(3)(b) maak voorsiening vir die ontwikkelaar om alle redelike vrae deur huurders wat by sodanige vergadering teenwoordig is, te beantwoord. Daar is ook ’n behoefte daaraan om voorsiening te maak vir ’n huurder se verteenwoordiger om namens sodanige huurder op te tree wanneer ’n huurder nie in ’n vergadering teenwoordig is nie.

2.3 Klousule 3

- 2.3.1 Klousule 3 beoog om Artikel 14 van die Wet te wysig, wat handel oor die wysiging en kansellasië van deelplanne.
- 2.3.2 Artikel 14 maak slegs voorsiening vir sake aangaande dele wat deur verkeerde deelplanne geraak word. Daar is ook 'n behoefte daaraan om die bestek van Artikel 14 uit te brei om uitsluitlike gebruiksgebiede wat deur verkeerde deelplanne geraak word, in te sluit. Die wysigings wat in Klousule 3(a) en (b) van die Wetsontwerp voorgestel word, beoog om die situasie aan te spreek.
- 2.3.3 Artikel 14(8) van die Wet maak voorsiening vir die kansellasië van 'n deelplan deur 'n hofbevel. Die voorgestelde wysiging beoog om die stelling in gevalle waar 'n beheerliggaam bestaan en die hof 'n bevel vir die kansellasië van die deelplan gee, te verduidelik.

2.4 Klousule 4

Klousule 4 beoog om Artikel 15B van die Wet te wysig, wat voorsiening maak vir die registrasie van die oordrag van eienaarskap in 'n deeltitelskema. Artikel 15B van die Wet noem niks oor die notering van die verval van 'n reg wat ingevolge Artikel 25(1) van die Wet voorbehou is nie. Die byvoeging van Subartikel 1(e) soos voorgestel in Klousule 4 van die Wetsontwerp, beoog om voorsiening te maak vir die notering van die toepaslike titelakte op aansoek deur die ontwikkelaar of deur die beheerliggaam in gevalle waar die ontwikkelaar nie meer bestaan nie.

2.5 Klousule 5

- 2.5.1 Klousule 5 beoog om Artikel 17 van die Wet te wysig wat handel oor die vervreemding en uitverhuring van die gemeenskaplike eiendom. Die registrateur sal, ingevolge Artikel 17(4)(b), nie 'n huurkontrak oor grond wat deel uitmaak van gemeenskaplike eiendom registreer nie, tensy sodanige huurkontrak onderhewig is aan al die regte van die eienaar van die deel. Artikel 17 maak nie voorsiening vir die huurkontrak om onderhewig te wees aan die regte van houters van saaklike regte ingevolge Artikel 25 en 27 nie. Die wysiging van Artikel 17(4)(b), soos

voorgestel in Klousule 5(a) van die Wetsontwerp, beoog om hieraan uitwerking te gee.

2.5.2 Artikel 17(4B) maak voorsiening vir die vervreemding van 'n gedeelte van die gemeenskaplike eiendom waarop 'n uitsluitlike gebruiksgebied of 'n deel daarvan, geregistreer is. Registrasie van die oordrag van gemeenskaplike eiendom kan egter slegs uitgevoer word na kansellasie van die uitsluitlike gebruiksgebied, of die deel daarvan, wat op die gemeenskaplike eiendom wat oorgedra moet word, geleë is. Die Wet maak nie voorsiening vir handeling met 'n deel van 'n uitsluitlike gebruiksgebied nie. Die voorgestelde wysiging van Artikel 17(4B)(a) en (b), soos in Klousule 5(b) van die Wetsontwerp vervat, beoog om die stelling reg te stel.

2.5.3 Die voorgestelde wysiging van Artikel 17(4C), soos vervat in Klousule 5(c) van die Wetsontwerp is belangrik vir die wysiging van Artikel 17(4B), waarna in paragraaf 2.5.2 verwys word.

2.6 Klousule 6

Klousule 6 beoog om Artikel 18 van die Wet te wysig wat voorsiening maak vir Artikel 56 en 57 van die Wet op die Registrasie van Aktes, 1937 (Wetnr. 47 van 1937), toepaslik op die oordrag van 'n eenheid onder verband en gemeenskaplike eiendom onder verband, en die oordrag van die uitverhuur van 'n eenheid onder verband en saaklike reg onder verband oor 'n eenheid. Genoemde Artikel, noem egter niks oor die kansellasie, ingevolge Artikel 17, van 'n deel onder verband, uitsluitlike gebruiksgebied en saaklike regte van uitbreiding, nie. Klousule 6 beoog om voorsiening te maak vir die nodige insluiting.

2.7 Klousule 7

Artikel 21 van die Wet maak voorsiening vir die goedkeuring van deelplanne vir die onderverdeling en konsolidasie van dele. Artikel 21 maak nie voorsiening vir 'n ontwikkelaar, voor die stigting van die beheerliggaam, om 'n landmeter of argitek rede te gee tot die indiening van 'n konsepdeelplan van onderverdeling of konsolidasie, welke geval ook al, vir goedkeuring deur die Landmeter-Generaal nie. Klousule 7 beoog om Artikel 21(1A) by die Wet te voeg, om voorsiening te maak vir 'n ontwikkelaar, voor die stigting van die beheerliggaam, om 'n landmeter of argitek rede te gee tot die indiening van 'n konsepdeelplan van onderverdeling of konsolidasie, welke

geval ook al, vir goedkeuring deur die Landmeter-Generaal.

2.8 Klousule 8

2.8.1 Klousule 8 beoog om Artikel 22 van die Wet te wysig, wat handel oor die registrasie van 'n onderverdeling van 'n deel. Die voorgestelde byvoeging van Artikel 22(1A) en 22(2A) beoog om voorsiening te maak vir 'n ontwikkelaar om aansoek te doen om registrasie van 'n deelplan van onderverdeling van 'n deel, voor die stigting van die beheerliggaam.

2.8.2 Artikel 22(5) maak voorsiening vir die onderskrywing van aktes wat teen die titelakte van die deel geregistreer is om sodoende sodanige onderverdeling weer te gee. Artikel 22(2) wat voorsiening maak vir die indiening van die toepaslike titelaktes vir onderskrywingsdoeleindes, laat egter verwysing na die huurkontrak uit. Klousule 8 beoog om Artikel 22(2)(cA) by te voeg om sodoende voorsiening te maak vir die insluiting van 'n huurkontrak.

2.8.3. Klousule 8(c) en (d) beoog om Artikel 22(2)(d) te wysig en Artikel 22(2)(e) van die Wet te skrap. Artikel 22(2)(d) van die Wet maak voorsiening vir die uitreik van sertifikate van geregistreeerde deeltitels ten gunste van die persone wat ingevolge 'n verdelingsooreenkoms daartoe geregtig is. Die korrekte stelling oor onderverdeling is egter vir die sertifikate van geregistreeerde titelakte om in die name van die gesamentlike eienaars van die oorspronklike eenheid, uitgereik te word. Verdelingsoordragte mag dan geregistreeer word, na die uitreik van die sertifikaat van geregistreeerde titelaktes.

2.9 Klousule 9

2.9.1 Artikel 23 van die Wet handel oor die registrasie van 'n konsolidasie van dele. Klousule 9 beoog om Artikel 23 van die Wet te wysig, deur Artikel 23(1A) en 23(2A) by te voeg om sodoende voorsiening te maak vir 'n ontwikkelaar, voor die stigting van die beheerliggaam, om aansoek te doen om die registrasie van 'n deelplan van konsolidasie van twee of meer dele.

2.9.2 Artikel 23(2) maak voorsiening vir die onderskrywing van aktes wat teen die titelakte van die deel

geregistreer is om sodanige onderverdeling weer te gee. Klousule 9 beoog om Artikel 23(2) van die Wet te wysig deur Artikel 23(2)(cA) by te voeg, om sodoende voorsiening te maak vir die indiening van die toepaslike titelaktes vir onderskrywingsdoeleindes om die verwysing na die huurkontrak in te sluit.

2.10 Klousule 10

2.10.1 Klousule 10 beoog om Artikel 24 van die Wet te wysig, wat handel oor die registrasie van 'n uitbreiding van 'n deel in 'n skema.

2.10.2 Die voorgestelde byvoeging van Artikel 24(3A) en 24(6AA) beoog om voorsiening te maak vir 'n ontwikkelaar, voor die stigting van die beheerliggaam, om 'n landmeter of argitek rede te gee tot indiening van 'n konsepdeelplan van uitbreiding van 'n deel, vir sodanige goedkeuring deur die Landmeter-Generaal.

2.10.3 Klousule 10 beoog ook om Artikel 24(6) van die Wet te wysig, wat voorsiening maak vir die dokumentasie wat moet saamgaan met 'n aansoek na die registrateur vir die registrasie van 'n deelplan van uitbreiding van 'n deel, deur 'n huurkontrak by die lys van dokumentasie wat saam met genoemde aansoek moet gaan, in te sluit.

2.11 Klousule 11

2.11.1 Klousule 11 beoog om Artikel 25 van die Wet te wysig, wat handel oor die uitbreiding van 'n skema deur die byvoeging van dele en uitsluitlike gebruiksgebiede.

2.11.2 Artikel 25(2) van die Wet maak voorsiening vir die indiening by 'n akteregister van, onder andere, 'n plan op skaal wat die deel van die gemeenskaplike eiendom wat deur die voorbehoud om die skema uit te brei beïnvloed word aandui, 'n plan op skaal wat die wyse waarop geboue in dele en uitsluitlike gebruiksgebiede onderverdeel gaan word aandui, en 'n skedule wat die beraamde deelname-aandele van al die dele aandui. Die voorgestelde byvoeging van Artikel 25(2A) beoog om voorsiening te maak vir vervangingsdokumentasie wat ingedien moet word in gevalle waar sodanige dokumentasie verlore of vernietig is.

2.11.3 Artikel 25(5A)(a) van die Wet verwys slegs na die insluiting van 'n eenheid in die toepaslike deeltitelregister. Klousule 11 beoog om Artikel 25(5A)(a) te wysig om ook 'n uitsluitlike gebruiksgebied in te sluit.

2.11.4 Artikel 25(6) van die Wet maak voorsiening vir 'n beheerliggaam om aansoek te doen om die uitbreiding van 'n skema in gevalle waar geen voorbehoud ingevolge Artikel 25(1) deur 'n ontwikkelaar gemaak is nie, of as sodanige voorbehoud gemaak is en verval het. Sodanige reg mag met die geskrewe toestemming van al die lede van die beheerliggaam en verbandhouders van alle eenhede in die skema, deur die beheerliggaam uitgevoer word. Die voorgestelde wysiging van Artikel 25(6) beoog om 'n voorwaarde by te voeg dat die beheerliggaam slegs sodanige reg sal uitoefen of vervreem of oordra met die geskrewe toestemming van al die lede van die beheerliggaam, die verbandhouders van die eenhede en saaklike regte oor die eenhede en die houders van geregistreerde saaklike regte oor die eenhede in die skema en wat nie sodanige toestemming sonder goeie wettige rede sal weerhou nie.

2.11.5 Die voorgestelde wysigings van Artikel 25(10)(c) en 25(10)(dA) van die Wet, beoog om die duplisering in Artikel 25(10)(c) en 25(10)(dA) te elimineer, wat voorsiening maak vir die indiening en onderskrywing van verbandlenings wat geregistreer word teen die sertifikaat van saaklike reg van uitbreiding.

2.12 Klousule 12

Klousule 12 beoog om Artikel 26 van die Wet te wysig, wat handel oor die uitbreiding van skemas deur die byvoeging van grond tot die gemeenskaplike eiendom. Klousule 12 beoog om voorsiening te maak vir die byvoeging van Subartikel (8) en (9), om sodoende voorsiening te maak vir 'n ontwikkelaar om, voor die stigting van die beheerliggaam, aansoek te doen vir die registrasie van 'n uitbreidingsplan vir die gemeenskaplike eiendom.

2.13 Klousule 13

Klousule 13 beoog om Artikel 27 van die Wet te wysig deur Subartikel (5A) by te voeg om dit sodoende moontlik te maak vir 'n ontwikkelaar om, voor die stigting van die beheerliggaam, sy regte tot die uitsluitlike gebruik van dele

van die gemeenskaplike eiendom te kanselleer. Die Wet noem niks ten opsigte van die kansellasië van regte tot uitsluitlike gebruik deur ontwikkelaars nie.

2.14 Klousule 14

Klousule 14 beoog om Artikel 32 van die Wet te wysig, wat handel oor die deelname-aandele van dele. Artikel 32(1) en (2) bevat voorskrifte wat verband hou met die vasstelling van deelname-aandele en maak sodanige voorskrifte onderhewig aan Artikel 48 van die Wet. Artikel 48 van die Wet is herroep deur die Deeltitelskemabestuurswet, 2001 (Wetnr. 8 van 2011). Klousule 14 beoog om die verwysing na Artikel 48 van die Wet te vervang met die verwysing na Artikel 17 van die Deeltitelskemabestuurswet.

2.15 Klousule 15

2.15.1 Klousule 15 beoog om Artikel 54 van die Wet te wysig. Die Uitvoerende Raad van die Prokureursorde van Suid-Afrika ('LSSA') nomineer een aktebesorger vir aanstelling deur die Minister as lid van die Deeltitelregulasieraad. Die LSSA word egter op die Registrasieregulasieraad deur twee aktebesorgers verteenwoordig, wat kragtens Artikel 9 van die Wet op die Registrasie van Aktes gestig is. Die wysiging van Artikel 54(2)(c)(i) in Klousule 15(a) van die Wetsontwerp is nodig en in ooreenstemming met die voorskrifte van Artikel 9 van die Wet op die Registrasie van Aktes.

2.15.2 Daar is 'n behoefte vir 'n verteenwoordiger van die raad om oor praktiese kennis van sake aangaande die registrasie van deeltiteleenhede en die opening van deeltitelregisters, te beskik. Die byvoeging van Artikel 54(2)(c)(vii), soos voorgestel in Klousule 15(c), beoog om dié saak aan te spreek deur voorsiening te maak vir die aanstel as raadslid van 'n registrateur van aktes, adjunk-registrateur van aktes, of assistent-registrateur van aktes met die nodige praktiese kennis. Die wysiging is ook in ooreenstemming met die voorskrifte van Artikel 9 van die Wet op die Registrasie van Aktes.

2.15.3 Artikel 54(2)(c)(i) van die Wet verwys na die Uitvoerende Raad van die Prokureursorde. Artikel 118 van die Wet op Regspraktyk, 2014 (Wetnr. 28 van 2014) ("WoR"), het op 1 November 2018 in werking getree. Artikel 4 van die WoR het die Suid-Afrikaanse Regspraktykraad

gestig met oogmerke waaronder die bevordering en beskerming van die openbare belang asook om alle regspraktisyns te reguleer. Artikel 118 van die WoR maak voorsiening vir die vertolking van en verwysing na sekere wette, onderhewig aan die voorskrifte van die WoR. Artikel 118(e) van die WoR maak ook daarvoor voorsiening dat 'n verwysing na die Prokureursorde van Suid-Afrika in enige wet wat deur die WoR herroep is, vertolk moet word as 'n verwysing na die Suid-Afrikaanse Regspraktykraad. Ons het die verwysing na die Uitvoerende Raad van die Prokureursorde van Suid-Afrika met die Suid-Afrikaanse Regspraktykraad, soos deur die WoR gestig, vervang, alhoewel die Wet nie herroep is nie.

2.15.4. Klousule 15(b) beoog om Artikel 54(2)(c) van die Wet te wysig om die vereiste dat die raad twee persone met spesiale kennis van deeltitelontwikkelingskemas insluit, te verwyder. Dié vereiste is nie meer nodig nie, aangesien die DeeltitelskemaBestuurswet, 2011 (Wetnr. 8 van 2011) nou deeltitelskemas reguleer en bestuur.

2.15.5. Die voorwaardes toepaslik op die aanstelling van raadslede moet ook toepaslik wees op die aanstelling van plaasvervangerraadslede. Die byvoeging van Artikel 54(9A), soos in Klousule 15(d) voorgestel, is 'n nodige stap.

2.16 Klousule 16

Klousule 16 beoog om voorsiening te maak vir die byvoeging van Artikel 55(2) om sodoende voorsiening te maak vir Regulasies wat minstens een maand voor die datum wat in die toepaslike kennisgewing as die aanvangsdatum gestel is, in die *Staatskoerant* gepubliseer moet word.

2.17 Klousule 17

Klousule 17 bevat die kort titel.

3. FINANSIËLE GEVOLGE VIR DIE STAAT

Geen.

4. DEPARTEMENTE/LIGGAAME/PERSONE GERAADPLEEG

Die Prokureursorde van Suid-Afrika

Die Suid-Afrikaanse Raad vir die Argiteksberoep

Die Suid-Afrikaanse Raad vir Professionele en Tegniiese Landmeters

Bankvereniging van Suid-Afrika

Die Instituut vir Eiendomsagente van Suid-Afrika

Die Nasionale Vereniging van Bestuursagente

5. GRONDWETLIKE IMPLIKASIES

Geen.

6. KOMMUNIKASIE-IMPLIKASIES

Moet onderneem word deur die Departement van Landbou, Grondhervorming en Landelike Ontwikkeling.

7. PARLEMENTÊRE PROSEDURE

7.1 Die Parlement beskik oor die nasionale wetgewende gesag en het die wetgewende owerheid om die Wetsontwerp uit te vaardig.

7.2 Die Grondwetlike Hof het in *Tongane v. Minister van Landbou en Grondsake*, 2010 (6) SA214 (CC) beslis oor die toets wat gebruik moet word wanneer 'n Wetsontwerp geklassifiseer word. Die Hof het in paragraaf 70 van daardie uitspraak gestel dat die "toets om te bepaal hoe 'n wetsontwerp geklassifiseer moet word, breër moet wees as die toets vir die voorskrif van wetgewende bevoegdheid". Die Hof het gestel dat die toets vir klassifisering op al die voorskrifte van die Wetsontwerp fokus om sodoende die mate waartoe hulle die funksionele gebiede wat in Skedule 4 van die Grondwet gelys is, wesenlik beïnvloed en nie of enige van die voorskrifte toevallig tot sy hoofinhoud is nie.

7.3 Ons het al die voorskrifte in die Wetsontwerp aan die hand van Skedule 4 en 5 van die Grondwet oorweeg en bevind dat die doel en uitwerking van die Wetsontwerp nie op enige wesenlike wyse oor enige van die sake wat in Skedule 4 en 5 van die Grondwet gelys is, handel nie. Die primêre oogmerk van die Wetsontwerp is om verder voorsiening te maak vir sake wat betrekking het op die deeltitels en die registrasie daarvan.

7.4 Die Staatsregsadviseurs en die Departement van Landbou, Grondhervorming en Landelike Ontwikkeling

is van mening dat dié Wetsontwerp ingevolge die prosedure wat deur Artikel 75 van die Grondwet ingestel is, hanteer moet word, aangesien die Wetsontwerp nie op wesenlike mate betrekking het op sake wat in Skedule 4 en 5 van die Grondwet gelys is nie.

7.5 Die Staatsregsadviseurs en die Departement van Landbou, Grondhervorming en Landelike Ontwikkeling is van mening dat dit nie nodig is om die Wetsontwerp na die Nasionale Huis van Tradisionele Leiers, ingevolge Artikel 18(1)(a) van die Raamwerkwet op Tradisionele Leierskap en Regering, 2003 (Wetnr. 41 van 2003), te verwys nie, aangesien dit nie enige voorskrifte bevat wat verband hou met gewoontereg of tradisionele gemeenskappe nie.

Gedruk deur Creda Communications

ISBN 978-1-4850-0738-8