

VRYSTAAT Hoë HOF, BLOEMFONTEIN

REPUBLIEK VAN SUID-AFRIKA

BLOEMFONTEIN: 04-11-2010 SAAKNOMMER: 4863/2010

PCL TRUST E.A

5 teen

REGISTRATEUR VAN AKTES

10



UITSpraak

JORDAAN, R: In hierdie aangeleentheid bring die
15 applikante, 29 van hulle, 'n aansoek teen die Registrateur van
Aktes Bloemfontein sowel as die Hoofregistrateur van Aktes
Pretoria vir sekere verklarende bevele. Al die applikante is
op een of ander wyse betrokke by ontwikkeling van deeltitel
skemas. Die aansoek is daarop gerig om 'n besluit wat deur
20 die registrateurs van Aktes geneem is te negatiewer soos later
in die uitspraak na verwys. Hierdie besluit wat deur die
Registrateurs van Aktes geneem is, was gebaseer op 'n
uitspraak deur 'n enkel regter in die Wes Kaap en waarna ek
ook aanstonds sal verwys. Dit dien vermeld te word dat beide
25 registrateurs/

registrateurs verslae ingedien het en aangedui het dat hulle berus by die bevinding van hierdie hof en nie die aansoek opponeer nie.

Soos reeds gemeld handel hierdie aansoek hoofsaaklik met Artikel 25 van die Wet op Deeltitels 95 van 1986 in soverre dit handel met die uitbreiding van deeltitel skemas en die reg daarop. Veral Subartikel 13 van Artikel 25 is belangrik, maar moet dit gelees word in konteks van die hele Wet. Eerstens blyk dit dat in terme van Artikel 25(1) 'n ontwikkelaar die reg kan voorbehou om latere uitbreidings op 'n deeltitel skema te doen. In so geval vereis Artikel 25(2) dat 'n plan volgens skaal van die voorgenome uitbreidings bevattende sekere besonderhede daarin voorgeskryf saam met die aanvanklike registrasie van die deel-plan ingedien word tesame met sekere verdere dokumente en inligting.

Artikel 25(8) maak voorsiening vir die voorlegging van 'n konsep deel-plan van uitbreiding aan die Landmeter Generaal vir goedkeuring indien verdere uitbreidings beplan word. Na sodanige goedkeuring kan die betrokke ontwikkelaar by die Registrateur van Aktes aansoek doen vir registrasie van die plan van uitbreiding in terme van Artikel 25(9) en (10).

Artikel 25(11) verplig die Registrateur van Aktes om, indien aan die vereistes van Artikel 25 en enige ander toepaslike wet voldoen is, die deelplan van uitbreiding te registreer/

registreer en die deeltitel register dien ooreenkomstig uit te
brei waarna die betrokke plaaslike bestuur en die Landmeter
Generaal dien ooreenkomstig in kennis gestel moet word en
laasgenoemde dan die oorspronklike deel plan moet wysig om
5 die uitbreidings aan te toon.

Artikel 25(13) bepaal as volg:

“n Ontwikkelaar of sy opvolger in titel wat ‘n subartikel
(1) bedoelde voorbehoue reg uitoefen of ‘n regs persoon
wat die in subartikel (6) bedoelde reg uitoefen, is verplig
10 om die gebou of geboue streng ooreenkomstig die
dokumente waarna in subartikel (2) verwys word, op te
rig en te verdeel, met inagneming van veranderde
omstandighede wat streng voldoening onprakties maak,
en ‘n eienaar van ‘n deel in die skema wat benadeel word
15 deur sy versuim om daaraan te voldoen, kan ‘n aansoek
daaroor aan die hof rig, waarop die Hof behoorlike
voldoening aan die voorbehoud, of sodanige ander
regshulp, insluitende skadevergoeding, wat die Hof
gepas ag, kan gelas.”

20 In die saak van Dolphin Whisper Trading 10 (Pty) Limited v
Registrar of Deeds and Another ‘n ongerapporteerde beslissing
van ‘n enkel regter in die Hoë Hof van die Wes Kaap,
saaknommer 20645/2008 welke uitspraak gelewer is op 23
Maart 2009, was die posisie dat die Registrateur van Aktes in
25 daardie/...

daardie geval geweier het om 'n uitbreidings deel-plan soos
voorsien in Artikel 25 te registreer, op grond daarvan dat dit
afwyk van die oorspronklik voorgestelde plan van uitbreiding
wat tydens die aanvanklike registrasie van die deel-plan
5 ingedien is. Die ontwikkelaar het aansoek gedoen vir
hersiening en tersyde stelling van die Registrateur van Aktes
se besluit. Die verhoorhof het met verwysing na die bepalings
van Artikel 25(13) bevind dat die ontwikkelaar nie veranderde
omstandighede aangetoon het wat streng voldoening aan die
10 oorspronklike voorgestelde plan van uitbreiding onprakties sou
maak nie en die aansoek afgewys. In sy uitspraak merk die
Geleerde Regter op dat die Wet dit nie duidelik maak of die
Registrateur van Aktes oftewel die hof die bevoegdheid het om
te beslis oor die vraag of daar voldoende sodanige veranderde
15 omstandighede bestaan nie en kom tot die gevolgtrekking dat
die Registrateur van Aktes nie in 'n posisie is om daardie
beslissing te maak nie, maar wel die hof. Die Geleerde
Regter gaan dan as volg voort en ek haal aan uit paragraaf 42
van die beslissing:

20 "It is correct that in terms of the Act the sections must be
divided strictly in accordance with the documents
submitted when the right was reserved. Where, however,
it is not practicable to do so because of the existence of
"changed circumstances", the court may on application
25 by/...

by a developer, condone non-compliance with the provisions of the act. The onus is on a developer pleading changed circumstances to set out fully facts indicating the nature and extent of the changed
5 circumstances relied upon and how they came about.”

In paragrawe 47 tot 48 en 49 van die uitspraak word die volgende gesê”

“47. In the present case the applicant presented no evidence to indicate why strict compliance was no
10 longer possible or practical.

“48.” I agree with Mr. Newdigate’s contention that there is absolutely nothing in the founding affidavit and nor were any factual circumstances provided to the first respondent which would support the notion that
15 there have been changed circumstances which would make it impracticable for the applicant to have complied with the original division of the relevant building into the sections described in Annexure AM 4 to the applicant’s founding affidavit.

20 “49” In my view the first respondent cannot be said to have acted unlawfully when he refused to register the sectional plan of extension. It did not comply with the requirements of Section 25(13) and no satisfactory explanation was given for non
25 compliance.”/...

compliance.”

Op sterkte van hierdie passasie, veral in paragraaf 42 van die uitspraak, het die Registrateurs van Aktes ‘n besluit geneem dat wanneer dit blyk dat planne vir uitbreiding afwyk van die
5 aanvanklike voorgestelde uitbreidingsplanne so ‘n ontwikkelaar eers die sanksie van ‘n hofbevel moet bekom alvorens dit geregistreer sal word.

Dit is myns insiens eerstens duidelik dat die wet self nêrens voorsiening maak vir so ‘n voorbehoud ten einde
10 registrasie te bewerkstellig nie. Wat meer is nêrens in die wet word uitdruklik ‘n verpligting op die Registrateur van Aktes geplaas om die uitbreidingsplanne goed of af te keur nie. Dit word deur die Landmeter Generaal gedoen in terme van Artikel 25(8). Die enigste aanduiding van ‘n moontlike verpligting op
15 die Registrateur van Aktes in hierdie verband word gevind in Artikel 25(11) waarin bepaal word dat die Registrateur van Aktes ‘n deelplan van uitbreiding moet registreer:

“Wanneer aan die vereistes van hierdie artikel en van enige ander wet voldoen is.”

20 Hierdie bepaling moet egter gelees word in die konteks van wat die doel en plig van ‘n aktes kantoor is, naamlik om toe te sien dat ‘n behoorlik en betroubare register van registreerbare regte in stand gehou word. Vir daardie doel moet die Registrateur van Aktes hom vergewis dat aan alle formele
25 vereistes/...

vereistes vir sodanige registrasie voldoen word. Hy is nie geroepe om ondersoek in te stel of te beslis oor die regmatigheid van die onderliggende transaksie wat tot die registrasie aanleiding gee en waaruit die registrasie versoek 5 word nie. Wat meer is die Wet bepaal uitdruklik in Artikel 25(13) dat 'n eienaar van 'n deel in so 'n skema wat meen dat hy benadeel word deur 'n afwyking van die oorspronklike voorlopige uitbreidingsplan die hof kan nader vir gepaste regshulp. Daar is geen bepaling wat van 'n ontwikkelaar 10 vereis om 'n hof te nader vir 'n vooraf verkreeë sanksie om afwyking te magtig nie.

In soverre as wat die voormelde beslissing bedoel om so 'n proses te vereis verskil ek met eerbied daarmee. So 'n vereiste sou meebring dat 'n ontwikkelaar vir elke en selfs die 15 mees geringe afwyking van die oorspronklike planne eers 'n hofbevel ter magtiging moet verkry. Dit sou 'n verlammeende effek op die hele bedryf hê en kon nooit die bedoeling van die wetgewer gewees het nie. Dit moet verder in gedagte gehou word dat sodanige afwykende planne steeds moet voldoen aan 20 nasionale en plaaslike bouregulasies en deur die betrokke owerhede en die Landmeter Generaal goedgekeur moet word. Indien daaraan voldoen word hou dit geen nadeel in vir die algemene publiek nie. Slegs reeds bestaande eienaars mag daardeur geraak word en daarom word die reg om die hof te 25 nader/...

nader in terme van Artikel 25(13) aan sodanige eienaar verleen.

Myns insiens het die Registrateurs van Aktes, die twee respondente, tereg nie die toestaan van die aangevraagde regshulp opponeer nie en behoort die regshulp toegestaan te word.

Indien ek die uitspraak in die gemelde beslissing van Dolphin Whisper Trading v Registrar of Deeds and Another korrek verstaan het die hof onder andere bevind dat dit nie vir die Registrateur van Aktes is om te besluit of daar, waar daar afwykings is, praktiese oorwegings is wat dit regverdig om af te wyk nie. Ek is van mening dat indien dit so is, dit verder gevoer kan word en dat daar geen verpligting op 'n Registrateur van Aktes is om die planne te vergelyk ten einde vas te stel of daar afwykings is nie. Daardie verpligtings sou rus, indien enigsins, op die Landmeter Generaal en indien nie hy nie, die betrokke reeds bestaande eienaars wat daardeur geraak mag word. In daardie beslissing het die betrokke Registrateur van Aktes homself die reg aangematig om daardie beslissing te neem wat myns insiens nie korrek was nie.

Die volgende bevele word derhalwe verleen. Wat smeekbede 2 soos aangevra, betref word die gedeelte die woorde "alternatiewelik verplig" in smeekbede 2 GESKRAP. So gewysig word smeekbedes 1 en 2 van die kennisgewing van mosie/...

4-11-2010//15:24
4863/2010

- 9 -

UITSpraak

mosie VERLEEN.

HOF VERDAAG

OORSKRYFSTERSERTIFIKAAT

Ek, die ondergetekende, sertifiseer hiermee dat in soverre dit hoorbaar is, die voorafgaande 'n ware en juiste transkripsie van die oorkonde is van die oorspronklike verrigtinge wat deur middel van 'n meganiese opvangtoestel opgeneem is in die saak van:

TRANSCRIBER'S CERTIFICATE

I, the undersigned, hereby certify that insofar as it is audible, the foregoing is a true and correct transcription of the proceedings recorded by means of a mechanical recorder in the matter of:

PCL TRUST E.A.	:	REGISTRATEUR VAN AKTES
SAAKNOMMER / CASE NUMBER	:	4863/2010



OORSKRYFSTER/TRANSCRIBER: (MEV/MRS) J E OOSTHUIZEN
KRINÓ TRANSKRIPSIEDIENSTE BK