

**DIE ROL VAN REGISTRASIE
BY DIE OORDRAG VAN
EIENDOMSREG IN GROND**

deur

J.F. JOOSTE

Klas T 347.2 Joo

Nr 196944



111079509602220000010

DIT IS EEN EXEMPLAAR MAG ONDER
GEEN OMSTANDIGHEDE UIT DE
BIBLIOTHEEK VERWIJDERD WORDEN

UOVS - SASOL-BIBLIOTEEK



11107950960222000010

DIE ROL VAN REGISTRASIE BY DIE OORDRAG VAN

EIENDOMSREG IN GROND

VERHANDELING

Voorgelê in 1976 ter vervulling van 'n deel van die vereistes vir die graad Baccalaureus Legum in die Fakulteit van Regsgeleerdheid aan die Universiteit van die Oranje-Vrystaat

deur

J.F. JOOSTE, B. Iur. (U.O.V.S.)

STUDIELEIER : Prof. J.H. van Schalkwyk

INHOUDSOPGAW

	<u>Bladsy</u>
<u>VOORWOORD</u>	(i)
<u>HOOFSTUK 1</u> Die Geskiedkundige Agtergrond van die Suid-Afrikaanse stelsel van grondregistrasie vanaf die vroegste tye tot voor 1657	1
<u>HOOFSTUK 2</u> Die Geskiedkundige Agtergrond van die Suid-Afrikaanse registrasiesstelsel van grond vanaf 1657 tot 1937	7
<u>HOOFSTUK 3</u> Registrasie	14
<u>HOOFSTUK 4</u> Die registrasie van eiendomsreg	25
<u>HOOFSTUK 5</u> Deeltitels	57
<u>SLOTOPMERKINGS</u>	69

oooo0oooo

Universiteit van die Oranje-Vrystaat
BLONDFONTEIN

25-3-1977

REK 7347.2 Joo

196944

No.

BIBLIOTEK

HIERDIE EKSEMPLAAR MAG ONDER
GEEN OMSTANDIGHEDE UIT DIE
BIBLIOTEK VERWYDER WORD NIE

VOORWOORD

In Suid-Afrika gaan teenswoordig vele stemme op teen die leerklersstelsel wat gevolg word ter opleiding van aspirant prokureurs, en roep die ekstremiste selfs om afskaffing van die praktiese toelatingseksamens. Sonder om in die stof van die arena neer te daal het daar aan die U.O.V.S. die gedagte ontstaan van nouer skakeling tussen die akademie en die praktyk, en in 1974 het die Fakulteit van Regsgeleerdheid aan die U.O.V.S. die eerste geword om volwaardige kursusse in Aktebesorging en Notariële Praktyk in te stel.

Tans bestaan daar egter slegs 2 bruikbare teksboeke oor Aktebesorging, te wete dié van JONES en NEWALL, wat egter beide reeds enigmaties verouderd is¹. Ook openbaar die sistematiek van handboekskrywers, om verstaanbare redes 'n mate van gebrek aan versoening tussen praktyk en teorie.

Uit hoofde van hierdie faktore, en die uiterste bekoring van die regsistematiek en besondere geskiedenis van die Suid-Afrikaanse stelsel van grondregistrasie, wil hierdie verhandeling voorgee om 'n geringe bydrae te lewer.

Aangesien die Aktebesorging, Eiendomsreg en Sakereg betrokke is, moes 'n veel enger blik op die studiestof gewerp word. Bygevolg word slegs gekonsentreer op 'n gesistematiseerde uiteensetting van aspekte van die Aktebesorging by die registrasie van eiendomsreg in grond.

Ten slotte word daar met dank erkenning verleen vir die finansiële hulp van die GETROUHEIDSWAARBORGFONDS VIR PROKUREURS, TRANSPORTBESORGERS EN NOTARISSE.

1. 'n Hersiene uitgawe van JONES se werk behoort egter voor die einde van 1976 te verskyn.

HOOFSTUK 1

DIE GESKIEDRUNDIGE AGTERGROND VAN DIE SUID-AFRIKAANSE STELSEL VAN GRONDREGISTRASIE VANAF DIE VROEGSTE TYE TOT VOOR 1657

I INLEIDING

Grond is, was en sal altyd wees, een van die belangrikste besittings van die mens. Kiervan getuig die tallose oorloë wat al oor grond gevoer is en die feit dat vooruitgang eers waarlik gekom het met die posvat van individuele grondbesit.

In 'n georaende samelewing is dit noodsaaklik dat die enkeling se regte voldoende omskrywe en beheer moet word ten einde chaos vry te spring. Eweso ten aansien van die kosbare besitting grond. Die rede hiervoor is natuurlik die beskerming van die regte van die enkeling, wat op geen doeltreffender wyse beskerm kan word as deur die optekening van daardie regte nie.

Gedurende die vroegste tye kon eiendomsreg alleen uitgeoefen word deur middel van voortdurende besit en die nodige mate van magsuitoefening. Met die opkoms van die georganiseerde staat en die gedagte dat sekere regte van die burger beskerming behoef, het eiendomsreg, logieserwys, opgeval as 'n uiters beskermingswaardige reg.

Die doeltreffendste beskerming van eiendomsreg was geleë in die afdoende bewys daarvan, en hieruit het gespruit die praktyk om publisiteit aan die eiendomstransaksies in grond te verleen, asook 'n geordende optekening daarvan. Reeds sedert die vroegste tye is dan ook soveel publisiteit moontlik aan eiendomstransaksies verleen ten einde sekerheid van titel en die beskerming van die regte van reghebbendes ingevolge beperkende titelvoorwaardes te verseker.

-
1. Vergelyk DE VOSMUGO, G.F., Registration of ownership in land, in De Rebus Procuratoriis, Febr. 1972, no. 50, bl. 55 e.v.; VOSLOO L.J. Occupation and ownership of land in South Africa, in De Rebus Procuratoriis, Febr. 1968, no. 2, bl. 11 e.v.; HAELO, H.R. en E. KAIN, The South African legal system and its background, Wynberg, 1968, bl. 347 e.v., bl. 367 e.v. en bl. 453 e.v.; NEWALL, D., Law and practice of deeds registration, 2de uitg. deur W.V. DEBEER en R.F. RORKE, Durban, 1964, bl. 1; COURT, K.F. en LE R.G.H. MAYLETT, Practice and procedure in conveyancing, 2de uitg., Wynberg, 1954, bl. 1.

II DIE VROEGSTE TYE

Die vroegste verwysings na die opmeting en registrasie van grond is aan te tref in die Egiptiese geskiedenis. Hiërogliewe in die grafkelder van 'n hoë Egiptiese amptenaar, Methen, dra die datum 3000 v.C., en maak daarvan melding dat sy onroerende bates in die koninklike register aangeteken staan. Hierdie registers is in tweevoud opgestel en is afsonderlik bewaar te die setels van die koninklike tesourie en graanpakhuis².

Hiërogliewe in die grafkelder van Hoofminister Rakhara, te Thebes, dui ook daarop dat hy die voorsittende beampste was van 'n hof wat eiendomsregtelike geskille moes besleg. Voorts moes Egiptiese SCRIBES 'n grondregister aanhou aan die hand waarvan jaarlikse opgawes ten aansien van eiendomstransaksies en landbou-inkomste uit grond verskaf moes word³.

Ook in die Bybel vind ons verwysings na 'n stelsel van grondregistrasie⁴.

Die ou Angel-Saksers had formele, dog primitiewe voorskrifte ten aansien van die oordrag van onroerende goed, wat genik was op die openbaarmaking van sodanige transaksies. Soortgelyke voorskrifte word aangetref in die Assiriese Kode (wat tussen 1450 v.C. en 1250 v.C. opgestel is) ten aansien van stedelike eiendom in die Antieke Stad Aser⁵. In Engeland weer het daar 'n Doomsdagboek bestaan, waarin sekere feite vir die vasstelling van Danegeld dit is eiendomsbelasting, aangeteken is. Belangrik is dat in hierdie boek besonderhede van eienaars en die grootte van hul grond opgeneem is en hieruit het in Engeland die gedagte ontstaan om 'n register aan te hou waarin eiendomstransaksies aangeteken word⁶.

-
2. Sien COURT en HAYLETT, a.w., bl. 1 en VOSLOO, a.w., bl. 11.
 3. COURT en HAYLETT, a.w., bl. 1. Sien ELLIOT, R.C. en E. BANWELL, The South African Notary, 4de uitg. deur R.C. ELLIOT, Wynberg, 1969, bl. 4 vir 'n omskrywing van SCRIBES.
 4. JEREMIA 32: 6-14. Sien JONES, R.M., Conveyancing and deeds registration - the neglected law subject, in/Speculum Juris, 1969, vol. 5, bl. 40 en VOSLOO, a.w., bl. 20 vir 'n bespreking.
 5. COURT en HAYLETT, a.w., bl. 1.
 6. VOSLOO, a.w., bl. 11.

III DIE ROMEINSE REG

Die strenge formalisme wat eiendomsoordrag onder die Romeine gekenmerk het, kan vrywel teruggevoer word na die basiese behoeftes aan sekerheid van titel, publisiteit en beskerming van eiendomsreg.

Aanvanklik het in die Romeinse reg oordrag van grond geskied by wyse van MANCIPATIO⁷, wat egter vóór die Justiniaanse tydperk al deur TRADITIO vervang is. Inderwaarheid het die Romeine ook geen onderskeid getref tussen roerende - en onroerende goed by die oordrag daarvan nie, en roerende- en onroerende goed is beide deur TRADITIO oorgedra⁸.

In die latere Romeinse reg gaan wyses van eiendomsoordrag ontstaan wat steeds TRADITIO genoem word, dog wat eintlik nie lewering was nie, aangesien besit nie oorgegaan het op die persoon wat eiendomsreg verkry het nie. Hierdie wyses van eiendomsoordrag, TRADITIO FICTA, het hoofsaaklik ontstaan as gevolg van die toenemende mate waarin regshandelinge op skrif gestel is. By skenkings, veral, was die oorhandiging van 'n dokument, in stede van die saak, baie bekend. Sodanige dokument het dan gedien as die begiftigde se titelbewys⁹.

BUCKLAND maak ook melding van Constantinus wat ná die vervanging van MANCIPATIO deur TRADITIO, openbaarmaking aan die bure vereis van eiendoms-transaksies, en later word ook van 'n geskrewe dokument gebruik gemaak wat in die tyd van Justinianus bewaar gaan word¹⁰. Justinianus het ook 'n stelsel van registrasie ingestel ten opsigte van alle skenkings, te wete INSINUATIO. Hierkragtens sou skenkings bo 'n sekere waarde ongeldig wees ten aansien van die oorskrydende waarde indien sodanige skenkings nie geregistreer was nie¹¹.

-
7. Oordrag het voor 5 getuies plaasgevind ten einde die nodige openbaarmaking te verskaf.
 8. LEE, R.W., An introduction to Roman - Dutch law, 5de uitg., Oxford, 1953, bl. 138.
 9. VAN WARMELO, P., 'n Inleiding tot die studie vandie Romeinse reg, Kaapstad, 1965, bl. 142.
 10. BUCKLAND, W.W., A text - book of Roman law from Augustus to Justinian, 2de uitg., Cambridge, 1932, bl. 231. Ook ELLIOT en BANWELL, a.w., bl. 5 maak melding van 'n openbare argief wat Justinianus opgerig het, dog verskaf geen bronneverwysing nie.
 11. BUCKLAND, a.w., bl. 255. Sien ook Coronel's Curator vs. Estate Coronel, 1941 A.D. 328 op bl. 338 e.v.

Trots die vae ooreenkoms tussen die Romeinse reg en die Suid-Afrikaanse registrasiestelsel, is die oorsprong van laasgenoemde allermins geleë in die Romeinse reg¹².

IV DIE GERMAANSE REG

WESSELS¹³ soek weer na 'n verband ^{tussen} die Germaanse reg en die Wes-Europese gewoontereg. Die Germane het 'n wyse van eiendomsoordrag geken wat talle eienskappe met die Romeinse MANCIPIATIO in gemeen had, onder andere dié van streng formalisme, wat moontlik ook op die openbaarmaking van die transaksies gerig was.

Nadat skrif algemeen bekend geword het, is transaksievoorwaardes op perkament aangeteken, en elke party het 'n afskrif behou. Hierdie metode is deur die Franke, en later ook die Saksers, nagevolg, en vind moontlik sy oorsprong in die Romeinse TRADITIO PER CARTAM.

Die ou formules is ook aangepas en later geskied oordrag só: 'n kluit, stuk strooi of enige simbool is bo-op die dokument geplaas, en, wat WESSELS 'n "seremoniemeester" noem, het dan beide dokument en simbool opgetel en die transaksie aan die publiek bekend gemaak. Ongeveer in die 8ste eeu begin die plaaslike regter om dié seremonie waar te neem, en ook om sy seël op die dokument aan te bring. Nog later word dit gewoonte om die dokument by die plaaslike regter te registreer. In hierdie gewoontes is dan ook die oorsprong van die Suid-Afrikaanse registrasiestelsel te vind.

V ONTWIKKELING IN DIE NEDERLANDE¹⁴

Reeds teen die einde van die Middeleeue ontstaan die praktyk in sommige Nederlandse state om eiendomsreg in grond by wyse van registrasie oor te dra. Dié prosedure het plaasgevind voor die hof van die distrik of stad waarin die grond geleë was.

12. Ald.; Houtpoort Mining and Estate Syndicate, Ltd., vs. Jacobs, 1904 T.S. 105 op bl. 108; WESSELS, J.W., History of the Roman-Dutch law, Grahamstad, 1908, bl. 498.

13. Ald., bl. 492-494; Houtpoort Mining and Estate Syndicate, Ltd., vs. JACOBS, bo, op bl. 108.

14. Sien LEE, a.w., bl. 139 e.v.; JONES, artikel in Speculum Juris, 1969, vol. 5, bl. 40; OLIVIER, P.J.J., Eiendomsreg, aangep. diktaat, U.O.V.S., Bloemfontein, 1971, bl. 30 e.v.; WESSELS, a.w., bl. 494-501.

Hierdie prosedure, TRADITIO CORAM IUDICE, was reeds in 1217 bekend in die provinsie Zeeland, en in die keure van Middelburg kom soortgelyke verordeninge voor wat dieselfde datum dra. In die keure van Wes-Cappel is die datum 1223 en 'n handves van Graaf Willem, aan die stad Delft, dra die datum 1246. Deur die loop van die 13de en 14de eeue word soortgelyke verordeninge aangetref in bykans alle Nederlandse stede en dorpe en WESSELS is van mening dat reeds vóór die 13de eeu die praktyk in die Nederlande bykans dieselfde was as dié in die aangrensende Germaanse - en Frankiese gebiede.

Uit hoofde van ander formaliteite¹⁵ wat in die onderskeie handveste en keure voorgekom het, meen WESSELS dat die TRADITIO CORAM LEGE tot hoofdoel had die daarstelling van 'n openbare rekord van eiendomstransaksies ten einde die koper en latere reghebbendes te beskerm. Hierdie logiese afleiding is ook in ooreenstemming met die doel van ons huidige registrasiesistelsel.

Op 10 Mei 1529 word die reeds gevestigde praktyk van TRADITIO CORAM IUDICE bindend in die graafskap Holland kragtens Keiser Karel V se "Placaet ..., Angaende de hypothecation of verbintenissen van onroerende goederen,"¹⁶ wat verorden het dat alle verkopings, belastings, vervreemdings en verhipotekerings van onroerende goed voortaan sou plaasvind voor 'n regter van die plek waar die grond geleë was. By onstentenis aan registrasie sou 'n transaksie nietig wees, dog hierdie bepaling is só uitgelê dat by informele oordrag die partye INTER PARTES gebonde sou wees, terwyl alleen formele registrasie derdes sou bind¹⁷.

Later gebeur dit dat "ter causen vander verkooping en belastingen van goeden veele abuysen, inconvenienten ende questien gebeuren ende voort ghestelt worden, wyt dien dat vande selve verkooping en belastingen behoorlijk Registre gehouden en wort,!"¹⁸, en op 9 Mei 1560 sien 'n plakkaat van Koning Filips II die lig, waarkragtens die sekretaris of

15. In die dorp Hoorne en die distrik Altena moes 'n transaksie drie agtereenvolgende Sondae in die kerk van Workom afgekondig word, en in Amersfoort en Utrecht is dieselfde prosedure drie keer per jaar gevolg. In Rotterdam, en verskeie ander stede, moes besit vir een jaar en een dag lank vry van besware wees alvorens 'n titel as onaanvegbaar beskou is.

16. 1 Groot Placaet-Boeck, kolom 374.

17. LEE, a.w., bl. 140.

18. 2 Groot Placaet-Boeck, kolom 759 en 1401.

klerk van 'n hof 'n register van alle transporte moes hou.

Op 1 April 1580 word die Politieke Ordonnansie uitgevaardig. In artikel 37 daarvan word die plakkaat van 9 Mei 1560 bevestig: " dat in alle Steden ende Dorpen vanden voorsz Landen, partinente Registers ghehouden souden worden van alle vervreemdingen ende verbanden van goederen aldaer ghedeaen,"¹⁹ Kragtens artikel 38 moes bedoelde register bewaar word in 'n kis met twee slotte, die sleutels waarvan bewaar moes word deur die sekretaris en oudste regter, onderskeidelik, van die betrokke hof. Hierdie kis moes ook in beide se teenwoordigheid gesluit en geopen word.

Op 22 Desember 1598 en op 9 Mei 1744 volg verdere plakkate wat vir die provinsies Holland en Wes-Friesland, onderskeidelik, verorden dat belasting betaalbaar sal wees by die transport by grond. In Holland sou die tarief 2½% van die koopsom wees, waartoe die koper en verkoper elk 'n helfte moes bydra. In 1624 word verorden dat ook serwitute geregistreer moes word ten einde geldige werking teenoor derdes te verkry.

Daar kan dus gestel word dat uit hoofde van die erkenning van grond as 'n verhandelbare bate, die noodsaaklikheid om grond in eenhede te verdeel ten einde 'n basis te verkry waarop belasting bereken kan word, en die noodsaaklikheid om eiendomsreg op te token ten einde daardie reg te beskerm, daar dus 'n stelsel van grondregistrasie ontstaan het²⁰. In die praktyk, en in die besonder dié van Holland, het oordrag nou sō daaruit gesien:: 'n Transportakte is, in tweevoud, voor die hof opgestel. Die oorspronklike, GROSSE, is in groot letters geskrywe, van 'n wasseël voorsien en aan die transportnemer as titelbewys oorhandig. Registrasie het dan plaasgevind as die sekretaris die afskrif, MINUUT, wat in klein letters geskryf is, in die protokol of register van die hof inskrywe.

19. 1 Groot Placaet-Boeck, kolom 339

20. VOSLOO, a.w., bl. 12

HOOFSTUK 2

DIE GESKIEDKUNDIGE AGTERGROND VAN DIE SUID-AFRIKAANSE REGISTRASIE-
STELSEL VAN GROND VANAF 1657 TOT 1937

I INLEIDING

Ten tye van die volksplanting aan die Kaap, is die Hollandse stelsel van eiendomsoordrag en grondregistrasie in 'n aangepaste vorm hier te lande in gebruik geneem¹. Daar bestaan egter geen eenstemmigheid oor die datum waarop hierdie stelsel inderdaad aan die Kaap ingevoer is nie. Onderskeidelik word die jaartalle 1686, 1714 en 1844 aangedui, dog hierdie datums dui bloot maar die ontwikkelingstadia van 'n eie registrasiestelsel aan.

Voorts was daar in daardie stadium nog geen sprake van 'n eenvormige Nederlandse reg nie. Ook was die Nederlanders aan die Kaap nie almal Hollanders nie, en sou die eerste handelinge wat op registrasie slaan, nie noodwendig aan die hand van die Hollandse reg geskied nie. Dit is egter gemene saak dat die Hollandse reg allerweë die toonaangewende rol gespeel het, en daar kan geredelik, aan die hand van die genoemde gesag in voetnoot 1 hieronder, aanvaar word dat dit inderdaad die Hollandse registrasiestelsel is wat hier te lande ingevoer is, of dan hoofsaaklik die Hollandse stelsel.

Voorts dien daarop getel te word dat daar aanvanklik verskeie vorme van grondbesit aan die Kaap beproef is, te wete die leenstelsel, erfpagstelsel, vryhouenskap en verbeterde vorme daarvan. Ons let egter slegs op die registrasie-geeskiedenis en nie op die besitvorme nie, wat aanvanklik nié eiendomsreg in die ware sin van die woord was nie².

Die eerste "grondregistrasie" in Suid-Afrika het 'n aanvang geneem op 14 April 1657 toe die eerste vrybriewe uitgereik is aan Harmen Remajenne en Steven Jansz Botna, onderskeidelik, ten aansien van 'n stuk grond oos van die Liesbeekrivier en 'n stuk grond ten weste van die riviértjie by "'t ronde doornbosjes."³

1. Coronel's Curator vs. Estate Coronel, bo, op bl. 338; Houtpoort Mining and Estate Syndicate, Ltd., vs. Jacobs, bo, op bl. 109; WESSELS, a.v., bl. 499; DE VOS HUGO, a.w., bl. 55.
2. Sien VOSLOO, a.w., bl. 12-13, vir 'n bondige bespreking van hierdie besitvorme.
3. DENCOON, G., The development of methods of land registration in South Africa, in S.A.L.S., 1943, vol. 60, bl. 175 e.v.

Gedurende Van Riebeeck se dienstrydperk is talle verdere grondbriewe uitgereik, en is daar ook 22 transporte en 21 verbande geregistreer. Hierdie dokumente is verly voor twee Kommissarisse van die Politieke Raad, en is mede-onderteken deur die Sekretaris van die Raad. Genoemde dokumente sowel as algemene verbande, huurkontrakte, verbande op bote en slawe, kinderbewyse en huweliksvoorwaardekontrakte is in die kantoor van die Sekretaris bewaar.

II ONTWIKKELING NÁ VAN RIEBEEK TOT VOOR DIE EERSTE BRITSE BESITTING

Ons Hollandse registrasie-erfenis blyk ook duidelik uit die feit dat in 1674 in alle grondbriewe 'n vervreendingsbevoegdheid aan die eienaar toegesê is deur die Kommandeur-in-rade "in plaats van schepenenkennisse." Vanaf 1690 raak 'n soortgelyke verwysing in transportaktes ook in onbruik en teken die Kommissarisse maar net onderaan die aktes "in deze de plaats van schepenen beklende." Vanaf 1694 lees die opskrifte van transportaktes ook dat verskyning plaasgevind het voor die twee Kommissarisse, in plaas van die "schepenen", en in 1716 word eersgenoemde vervang deur twee Kommissarisse van die Hof van Justisie⁴.

Tot in 1685 het registrasie soos volg geskied: Die oorspronklike akte is opgetrek en die transportnemer (of betrokke partye) se afskrif is hiervan afgeskrywe. Beide kopieë is onderteken in teenwoordigheid van die Kommissarisse, en die Sekretaris het die aktes mede-onderteken en sy amptelike seël daarop aangebring. Die oorspronklike is in 'n boek opgetrek en die onderskeie aktes het in chronologiese volgorde in hierdie boek verskyn. Die bladsye, of aktes, het egter geen nommers gedra nie en die nut van so 'n boek was uiters beperk⁵.

Op aandrang van Sekretaris J.G. De Grevenbroek word op 1 Julie 1685⁶ 'n plakkaat uitgevaardig waarkragtens hierdie "Erfbriefboek" heropgestel sou word. Alle houers van titelbewyse moes binne 2 maande hierdie dokumente aan die Sekretaris voorlê vir gemelde doel. Hierdie nuwe boek se bladsye is genommer, van 'n indeks voorsien, en sou voortaan net diens doen ten aansien van grondbriewe. Geen verdere transporte is meer daarin opgeneem nie.

4. Ald.

5. Ald.

6. DENOON, S.A.L.J., 1943, vol. 60, bl. 184 en JONES, Speculum Juris, 1969, vol. 5, bl. 40 verskil ten aansien van die jaartal.

De Grevenbroek maak sy goeie werk egter self ongedaan deur 'n nuwe boek in gebruik te neem vir die nuutgestigte nedersetting te Stellenbosch⁷. Nou gaan die praktyk ontstaan dat registers vir elke nuwe nedersetting, verdeling of onderverdeling van 'n distrik geopen word, wat grootskaalse verwarring in die hand sou werk. Dit sou selfs kon gebeur dat 'n plaas in die Queenstown-distrik in die oorspronklike grondbrief omskryf kan wees as geleë in die distrik Somerset-Oos!

Op 1 Januarie 1686 word die belasting van hereregte ingestel.

In die plakkaat van 1685 is geen voorsiening gemaak vir die registrasie van verbande nie, hoewel dit nog steeds maar op die hierinbogenoemde wyse verly is. Op 19 Julie 1714⁸ volg 'n verdere plakkaat waarkragtens alle verbandaktes aan die Sekretaris voorgelê moes word ter opstelling van 'n behoorlike register⁹. By versuim sou die geregistreeerde regte verbeur word. Verbande is egter steeds nie op titelaktes aangeteken nie en in 1793 word 'n kommissie van ondersoek ingestel, waarop die eerste positiëwe stappe eers in 1805 volg.

-
7. In Coronel's Curator vs. Estate Coronel, bo, op bl. 338 maak A.R. Watermeyer ook melding daarvan dat die landdros van Stellenbosch in 1685 opdrag ontvang het om 'n register te open.
 8. WESSELS, a.w., bl. 499 ^{gee} hierdie aan as die datum waarop die Hollandse registrasie/^{stelsel} aan die Kaap ingevoer is.
 9. Dit is die sogenaamde skuldregister. Vanaf 1714 is afskrifte van algemene verbande in die protokol van die Sekretaris en die Eerste Geswore Klerk bewaar. Tot en met die instelling van onafhanklike notaris in 1793 kon algemene verbande egter steeds op die ou wyse verly word en 'n afskrif saam met die gewone verbande en transporte bewaar word, aangesien alle verbande destyds nog 'n algemene klousule bevat het. Tot in 1891 sou algemene verbande in die skuldregister geregistreeer ^{word} sonder dat 'n afskrif vir bewaring ingedien is. Sien DENOON, G., The development of methods of land registration in South Africa, in S.A.L.J., 1945, vol. 62, bl. 461.

Tevore is alle aktes mede-onderteken deur die Sekretaris van die Politie Raad of die Eerste Klerk. In 1705 verkry laasgenoemde egter die status "eerste geswoore clericq" met die bevoegdheid van notaris, wat mettertyd funksie van die Sekretaris ten aansien van aktes geheel-en-al oorneem¹¹.

Vanaf 1730 is oorspronklike aktes nie meer in 'n boek opgetrek nie, doch afsonderlik opgetrek, jaarliks gebind en van 'n indeks voorsien. Alhoewel die indekslik was indekse ontoereikend en alhoewel indekse vanaf 1781 aan die hand van vanne opgestel is, het die destydse nuwe regulasies van 1919 eers die aangeleentheid bevredigend gereël.¹¹

III DIE EERSTE BRITSE BESETTING (1795 - 1803)

Ontwikkeling in dié tydperk was skraps. Die Britse Sekretaris, Andrew Barnard, het vir homself die pligte van Eerste Geswoore Klerk toegeeën. Die indekslik is aan die hand van die transportnemer se van opgestel (in plaas van andersom soos vroeër), en hereregtekuitansies is vir die eerste keer by transportaktes belê ten einde die Ouditeur-Generaal se taak te vergemaklik.¹³

IV DIE BATAAFSE BEWIND (1803 - 1806)

In hierdie tyd is die pos van "Substitut-Sekretaris en Chartemeester" geskep, wat hoofsaaklik met die mede-ondertekening van aktes gemoeid was en in 1805 stel Goewerneur Janssens kommissies aan ten einde die ondoeltreffendheid van die skuldregister te ondersoek, wat uitloop op 'n proklamasie op 23 Mei 1805 waarkragtens verbande en saaklike laste voortaan op titelaktes aangeteken sou word. Maar helaas, dié endossement is slags op die transportnemer se afskrif aangebring!¹⁵

-
10. Notariële dokumente het in dié stadium nog bekend gestaan as sekretariële dokumente.
 11. Sien DENOON, S.A.L.J., 1945, vol. 62, bl. 461-467.
 12. DENOON, S.A.L.J., 1943, vol. 60, bl. 183
 13. DENOON, S.A.L.J., 1945, vol. 62, bl. 465-466.
 14. DENOON, S.A.L.J., 1943, vol. 60, bl. 183.
 15. JONES, Speculum Juris, 1969, vol. 5, bl. 41.

V ONTWIKKELING VANAF DIE TWEEDE BRITSE BESETTING (1806) TOT VOOR 1937

Vanaf 1806 tot 1827 het die Koloniale Sekretaris of sy assistent aktes mede-onderteken in die teenwoordigheid van twee Kommissarisse van die Hof van Justisie¹⁶, en tevore is aktes ook deur die Klerk van die Hof van Justisie opgetrek. Ingevolge Ordonansie 39 van 1823 word die amp van Registrateur van Aktes ingestel waarin ene James Carey aangestel is¹⁷. Die Registrateur kon egter nie met alle uitbreiding tred hou nie, en kragtens Ordonansie 14 van 1844 word advokate en persone wat die Goewerneur as geskik ag, toegelaat om aktes op te stel. Die eerste grondregister is ook kragtens hierdie ordonansie ingestel en kragtens Wet 12 van 1858 is die eerste Aktevervaardigers-eksamen ook ingestel¹⁸.

In 1864 word begin om die grondregister (gehouseder 1846) op datum te bring vanaf 1800, onder leiding van J. Montagu, James Carey se opvolger, en vanaf 1 Januarie 1882 word transport- en verbandaktes ook in afsonderlike volumes gebind, op aanbeveling van die toenmalige Eerste Minister, Sir T.C. Scanlen.

Mettertyd het aktekantore tot stand gekom in al die provinsies en Suidwes-Afrika, die afsonderlike ontwikkeling waarvan onmoontlik binne die bestek van hierdie werk bespreek kan word. Die Kaapste stelsel is die binneland ingedra²⁰ en die nodige aanpassings en verbeterings is met verloop van tyd ingevoer²¹.

-
16. Ald.; DENOON, S.A.L.J., bl. 43, vol. 60, bl. 183
 17. Ald.; bl. 457-458
 18. Sien ald., bl. 457-469, vir die probleme wat tot hierdie wetgewing aanleiding gegee het. Reeds in 1806 is sowat 1/3 van alle aktes deur verteenwoordigers verly. Vergelyk ook DENOON, S.A.L.J., 1945, vol. 62, bl. 466.
 19. DENOON, S.A.L.J., 1943, vol. 60, bl. 462
 20. WESSELS, a.w., bl. 499; Houtpoort Mining and Estates Syndicate, Ltd., vs. Jacobs, bo, op bl. 109; DENOON, S.A.L.J., 1943, vol. 60, bl. 465.
 21. In die ander provinsies is grondregisters vanuit die staanspoor gebruik, terwyl Transvaal ook vanaf die begin folionommers aan eiendomme toegeken het ten einde verwarring, en indekse, uit te skakel. Sien JONES, Speculum Iuris, 1969, vol. 5, bl. 45 en DENOON, S.A.L.J., 1943, vol. 60, bl. 461-465.

VI ONTWIKKELING IN DIE ORANJE-VRYSTAAT

Uit hoofde van die invloed van die provinsiale stelsel op die regspraktyk, destyds en selfs vandag, let ons net kortliks op ontwikkeling in die Oranje-Vrystaat²².

Die eerste trekkers in die Trans-Oranje het geen stelsel van grondregistrasie geken nie. Ná die totstandkoming van die Oranjerivier Soewereiniteit in 1848 stel die Britse Hoë Kommissaris 'n kommissie aan "to place upon his own land everyone of Her Majesty's subjects that all may be equally protected, and that all intermixture be avoided." Die kommissie moes grond, waarom nedersetters aansoek gedoen het, inspekteer, die regte van eienaars vasstel, geskille besleg, huurpaggeld vasstel en eienaars van titelbewyse voorsien. 'n Aantal "Land Certificates" is dan ook uitgereik as voorlopige titelbewyse totdat behoorlike opmetings gedoen kon word.

Later is van die grond in Alam Kok se gebied opgeneem en ná die Basoetde Oorlog in 1864 is ook grondbriewe uitgereik in die verowerde gebied. Gedagtig, egter, aan die onsekere Britse "Land Certificates", is behoorlike sketsplanne by hierdie grondbriewe aangeheg, en later is behoorlike opmetings gedoen wat meestal weinig verskil het van die sketsplanne. Die meerderheid van die "Land Certificates"-plase is egter eers ná 1854 opgemeet.

Aanvanklik het die kantoor van die Britse Resident as registrasiekantoor gedien, en in 1850 word Majoor Warden se klerk aangestel as Registrateur van Aktes. In 1856 word 'n eie aktekantoor vir die Republiek opgerig kragtens Ordonansie 5 van 1856.

In die aktekantoor is 'n register gehou waarin aan elke plaas 'n nommer toegeken is, binne die betrokke distrik, en afskrifte van titelbewyse is hier bewaar. Verbande is in genoemde register en die "Generaal Schuld Registers" aangeteken, terwyl notariële verbande slegs in laasgenoemde aangeteken is. Transportering van eiendom, verbande en die kansellasië daarvan, het in 'n groot mate ooreengestem met die wyse waarop dit vandag geskied. Tot in 1952, egter, is erwe in Koffiefontein en Jagersfontein, nog voor die plaaslike landdros getransporteer in plaas van die Registrateur van Aktes.

22. Die inligting in hierdie bespreking vervat is volledig ontleen aan aantekeninge opgestel deur J.A. WHYTE, voormalige Registrateur van Aktes te Bloemfontein. Die aantekeninge bevat ongelukkig geen bronneverwysings nie.

Ordonansie 4 van 1902 het sekere voorskrifte bevat aangaande die toelating van transportbesorgers, en hierop volg Ordonansie 32 van 1902 - die eerste akteswet van die Oranje Vrystaat, wat onder andere bepaal het dat transportbesorgers voortaan aktes sou kon opstel.

VII ONTWIKKELING NÁ UNIE-WORDING

In 1918 word alle bestaande wetgewing ten aansien van grondregistrasie vervang deur die ou Akteswet, 13 van 1918²³, waarkragtens die Registrateur sy bevoegdheid om aktes op te stel finaal verloor het. Voortaan is die registrasie van aktes eenvormig gereël vir die hele Unie²⁴. Interessant is egter dat artikels 29 tot 38 van die Vrystaatse Ordonansie 33 van 1902 tot hede toe van krag gebly het. Daarkragtens kan 'n transportnemer die hooggeregshof nader ten einde transport te bewerkstellig indien die transportgewer daartoe verhinder word op grond van dood, geestelike onvermoë, insolvensie of afwesigheid uit die provinsie.

Die Akteswet van 1918, wat 'n blote samevatting van aktekantoorpraktyke was, is in 1937 vervang met die Registrasie van Aktes Wet, 47 van 1937, wat op 1 September 1937 in werking getree het. Laasgenoemde wet het in hoofsaak die Transvaalse stelsel van registers voorgeskryf, deels uit hoofde van ondersoek geloods deur DENOON²⁵. Hierdie stelsel is oorspronklik vanaf die Kaap ingevoer in Transvaal deur J.J. Meintjies, 'n Kaapse transportbesorger wat as Registrateur van aktes aangestel is in Transvaal²⁶.

Die Akteswet van 1937 geld tans nog en het alreeds wysigings ondergaan in 1953, 1956, 1957, 1962, 1964, 1965, 1967, 1969, 1972, 1973, 1974 en 1975. Indien die tekens van die tye reg gelees word kan uiters omvattende wysigings binne die afsienbare toekoms verwag word. 'n Kommissie van ondersoek is deur die Minister van Justisie aangestel op 10 Mei 1974, ten einde die huidige registrasiestelsel, en in die besonder, die wenslikheid om transportbesorgers met groter verantwoordelikheid te beklee ten aansien van die geldigheid en korrektheid van aktes, te ondersoek²⁷.

-
23. Die enigste teksboek oor hierdie wet wat ek kon opspoor is NATHAN, M. en F.J. HOLMES, The law of deeds registration in South Africa, Johannesburg, 1919.
 24. In Natal sou sekere statute, veral ten aansien van notariële dokumente egter tot vandag toe bly geld. 'n Bespreking hiervan is egter oorbodig.
 25. Voormalige Registrateur van Aktes, Kaapstad, Assistent-Registrateur, Pretoria, en Registrateur, Bloemfontein. Sien sy artikel in S.A.L.J., 1943 vol. 60, bl. 465.
 26. Ald., bl. 462-467
 27. Sien Goewermentskennisgewing 832 van 10 Mei 1974, Staatskoerant, 10 Mei 1974 vol. 107, no 4277.

HOOFSTUK 3

REGISTRASIE¹

I INLEIDING

Die Registrasie van Akteswet, 47 van 1937 (soos gewysig)², is die hoeksteen waarop ons ganse registrasiestelsel berus. Die Akteswet, en regulasies³, is basies 'n kodifikasie van aktekantoorpraktyk, net soos die ou Akteswet van 1918. Dit is egter onmoontlik om alle moontlikhede te voorsien, en die praktyk speel 'n uiters belangrike rol in die toepassing van die Akteswet⁴. Om alle knelpunte aan die hand van die praktyk en regspraak te ondersoek sou 'n haas onbegonne taak wees binne die bestek van hierdie verhandeling, derhalwe sal slegs gepoog word om 'n oorsigtelike, dog gesistematiseerde, oorsig, aan die hand van die Akteswet en die literatuur, te verskaf⁵.

II UITLEG VAN DIE AKTESWET⁶

Uit hoofde van die besondere kodifiserende aard van die Akteswet, sal 'n ekstensiewe interpretasie die aangewese uitlegmetode wees. Die welbekende "bedoeling van die wetgewer" sal immer daarin gelë wees om gerieflike, dog omlynde en sekere prosedures van registrasie daar te stel⁷.

-
1. Die sistematiek van hierdie hoofstuk is deels ontleen aan dié van NEWALL, a.w., bl. 1-52. Slegs enkele aspekte word aangeraak ten einde aan die (oningewyde) leser 'n (uiters) breë oorsig van die Suid-Afrikaanse registrasiestelsel te verskaf.
 2. Daar sal voortaan slegs verwys word na die Akteswet
 3. Sien Goewermentskennisgewing R.474 van 29 Maart 1963, Regulasiekoerant, 29 Maart 1963, vol. 7, no. 177. Daar sal voortaan slegs verwys word na regulasie(s) en dieselfde geld ten aansien van artikel(s) van die Akteswet.
 4. Sien NEWALL, a.w., bl. 9, en die gesag daar aangehaal.
 5. Hierdie gedagte sal in die hieropvolgende hoofstukke deurgaans gehandhaaf word.
 6. Sien NEWALL, a.w., bl. 11-13.
 7. Vgl. die talle aangeleenthede in die Akteswet ten aansien waarvan die Registrateur 'n diskresie het.

Die kodifiserende aard en besondere rol wat die praktyk speel in die toepassing daarvan, beklemtoon ook die nut van kennis aangaande die geskiedkundige ontwikkeling van ons registrasiestelsel by die uitleg van die Akteswet.

III DIE BEGRIP REGISTRASIE

Gedagtig daaraan dat OMNIS DEFINITIO IN IURE CIVILI PERICULOSA EST, was die versoeking ten ene male té sterk: kragtens artikel 102 van die Akteswet beteken "registrasie geregistreer in 'n registrasiekantoor", en ingevolge artikel 13 vind registrasie plaas wanneer die Registrateur 'n akte en/of die betrokke endossement, onderteken. By aktes-in-'n-stel val die tydstip saam met die voltooiing van die laaste handtekening, en indien 'n handtekening per abuis weggelaat word, kan die Registrateur dit later, met terugwerkende krag, aanbring⁸.

Voorts word aktes ook in registers geregistreer, die hou van welke registers een van die vernaamste take van die Registrateur is⁹. Register-inskrywings en ondertekening word egter geag tegelyk plaas te vind¹⁰. Registrasie kan dus omskryf word as die aanbring van sy handtekening deur die Registrateur, op 'n betrokke akte of endossement, en die aantekening daarvan in die betrokke registers.

IV DIE REGISTERS

Kragtens artikel 11 word die nodige registers, om uitvoering te gee aan die Akteswet, voorgeskryf deur 'n regulasieraad¹¹, en die volgende registers is tans in alle aktekantore aan te tref¹²:

-
8. Art. 13. Sien NEWALL, a.w., bl. 21 en 55 vir die onderskeid tussen "verly" en "attesteer", soos gebruik in art. 13
 9. Art. 3(y).
 10. Art. 13(3)
 11. Sien art. 9-10 vir die instelling, samestelling, prosedures en bevoegdhede van die regulasieraad.
 12. Dit is Kaapstad, Kingwilliamstown, Kimberley, Vryburg, Pietermaritzburg, Pretoria, Bloemfontein en Windhoek. Die registrasiekantoor van Randorpe sal deurgaans buite rekening gelaat word. Vir 'n bespreking daarvan sien NEWALL, a.w., bl. 76-77 en JONES, R.J.M., The law and practice of conveyancing in South Africa, Wynberg, 1963, bl. 335-338.

A. DEELTITELREGISTERS¹³

B. GRONDREGISTERS

1. PLAASREGISTERS

Dit is grootboektype registers wat 'n afsonderlike losblad bevat vir elke plaaseenheid. Die blaaie en plaaseenhede dra ooreenstemmende nommers (dié van die plaaseenheid), en transaksies, insluitende verbande, word in chronologiese volgorde op die blaaie aangeteken. Elke bladsy bevat ook die naam, nommer en grootte van die betrokke plaaseenheid, en addisionele blaaie met 'n ondergeskikte reeksnommer word ingebind indien nodig¹⁴. Afsonderlike registers (ongeveer 300 blaaie per registerboek) word gehou ten aansien van administratiewe distrikte¹⁵, dog in Transvaal geskied die indeling aan die hand van sogenaamde registrasie-afdelings¹⁶.

2. ERFREGISTERS

Dit is registers vir elke dorp, nedersetting, lokasie of ander onderverdeelde gebied van dieselfde aard (toekenningsgebied). Die vereistes is MUTATIS MUTANDIS dieselfde as vir grondregisters¹⁷.

C. KONTRAKREGISTERS

Afsonderlike dagboektype registers bevat, in chronologiese volgorde, die besonderhede van die aktes hieronder vermeld. Slegs transaksies wat betrekking het op dieselfde ondergroep mag opgeneem word in dieselfde akte wat vir registrasie aangebied word. Hierdie registers, ondergroepe en aktes is

1. HUURKONTRAKREGISTERS vir huurkontrakte, onderhuurkontrakte (van grond) en sessies en notariële wysigings daarvan;

2. NEDERSETTINGSHUURKONTRAKREGISTERS vir huurkontrakte ingevolge die nedersettingswette¹⁹, met insluiting van verlengings, veranderings en sessies daarvan;

3. REGISTERS VAN REGTE OP MINERALE vir sertifikate van mineraleregte,

14. Reg. 11A(1). Sien reg. 12 vir wyse van registrasie

13. Sien art.5, Wet op Deeltitels, 66 van 1971 (soos gewysig). Sien hoofstuk 5 vir bespreking.

15. Reg. 7.

16. Sien reg. 6 vir wat 'n registrasie-afdeling is.

17. Reg. 11A(2)

18. Reg. 11C(1)-(2)

19. Sien JONES, The law and practice of conveyancing in South Africa, bl. 369-370, vir 'n bespreking van sodanige huurkontrakte.

sessies daarvan, asook huur- en onderhuurkontrakte van mineraleregte en sessies daarvan;

4. SERWITUUTREGISTERS vir notariële serwituutaktes, sessies van serwitute kragtens artikel 32 van die Akteswet, sertifikate van geregistreerde saaklike regte, en notariële handeling met bogenoemde;

5. PROSPEKTEERKONTRAKREGISTERS vir prospekteerkontrakte en notariële sessies of wysigings daarvan;

6. MYNPACHT-REGISTERS vir mynhure²⁰ en daaropvolgende handeling daarmee soos van tyd tot tyd aan die Registrateur meegedeel

D. ANDER REGISTERS

1. Voorts moet die Registrateur sodanige registers hou as wat die Minister²¹ mag verlang, met betrekking tot sekere statistiese gegewens²².

2. Elke Registrateur moet ook 'n register van transportbesorgers hou²³.

E. INDEKSE²⁴

Elke Registrateur moet ook kaartindekse, alfabeties gerangskik, hou van alle grondeienaars, partye tot huweliksvoorwaardekontrakte, partye tot aktes genoem in B hierbo, en die persone geraak deur die kennisgewings, opgawes, state of orders ingedien ingevolge artikel 3(w)²⁵, sowel as 'n indeks van plaasname tesame met die nommer en distrik of registrasie-afdeling.

20. Sien Wet op Mynregte, 20 van 1967 (soos gewysig), en in die besonder hoofstuk 3 daarvan.

21. Minister van Justisie.

22. Reg. 15

23. Reg. 16

24. Reg. 17

25. Dit is interdikte, hofbevele, meesterskennisgewings, onteienings, caveatte ensovoorts. Vergelyk JONES, the Law and practice of conveyancing in South Africa, bl. 177 en art. 357, Maatskappywet, 61 van 1973 (soos gewysig). Sien ook COURT en HAYLETT, a.w., bl. 194 - 195 vir verskillende interdikte.

V VOLGORDE VAN REGISTRASIE

Insoverre die Akteswet of enige ander wet nie anders bepaal nie, moet transport van grond en sessies van saaklike regte daarop, die volgorde van die agtereenvolgende regshandelinge waarkragtens dit uitgevoer word, volg²⁶. 'n Reeks koopkontrakte ten opsigte van dieselfde stuk grond sal dus nie met een transportakte afgemaak kan word deur te verklaar dat die kontraktuele regte telkens maar gesedeer is nie²⁷.

A. UITSONDERINGS

1. KRAGTENS DIE AKTESWET

(i) Indien 'n minderjarige erfgenaam, hetsy testaat of intestaat, sou sterwe en geen eksekuteur in sy boedel aangestel word nie, kan die eksekuteur van die eersbedoelde erflater direk aan die intestate erfgename van die minderjarige oorledene transporteer of sedeer²⁸.

(ii) Indien die Registrateur oortuig is dat die koste verbonde aan 'n transport of sessie die waarde van die betrokke eiendom sou ewenaar of oorskry, en sodanige eiendom is deur die erfgenaam (testaat of intestaat) of legataris verkoop, sal die eksekuteur, met toestemming van die erfgenaam of legataris, direk kan transporteer of sedeer aan die koper²⁹.

Die toestemming van die erfgenaam of legataris moet skriftelike gegee word, terwyl die waarde van eiendom bewys word by wyse van 'n geswore waardasie³⁰. Transportkoste word bewys deur voorlegging van 'n gesertifiseerde konsep-rekeningstaat, opgestel deur 'n transportbesorger³¹.

(iii) Indien daar by die administrasie (bereddering) van 'n bestorwe boedel 'n herverdeling van al die boedelbates, of slegs 'n deel daarvan, plaasvind tussen die erfgename en legatarisse (met inbegrip van bepaalde fidei-kommissêre erfgename en legatarisse), of tussen

26. Art. 14(1)(a).

27. By benoemings- of nominasiekontrakte is die posisie egter heel anders, alhoewel dit nie altyd sonder kritiek aanvaar word nie. Sien TREISMAN, S.H., The acquisition of land by a purchaser or his nominee, in De Rebus Procuratoriis, Nov. 1975, no. 95, bl. 533-539.

28. Art. 14(1)(b)(i).

29. Art. 14(1)(b)(ii)

30. Reg. 35

31. JONES, The law and practice of conveyancing in South Africa, bl. 128.

sulke erfgename, legatarisse en die langsliewende eggenoot, kan die eksekuteur of administrateur direk aan die betrokke regverkrygendes transporteer of sedeer³².

'n Afskrif van die herverdelingsooreenkoms, gesertifiseer en aanvaar deur die Meester, word saam met die aktes ingedien, en geen hereregte sal betaalbaar wees in so 'n geval nie³³. Dit is ook nie noodsaaklik dat die langsliewende eggenoot 'n erfgenaam moet wees ten einde party tot so 'n herverdelingsooreenkoms te kan wees nie, soos blyk uit die bewoording van artikel 14(1)(b)(iii). Ook sluit "bepaalde fideikommisêre erfgename" nie die geval in waar die oorledene self 'n FIDUCIARIUS was ingevolge 'n ander testament nie, en moet fideikommisêre erfgename natuurlik bepaald wees. Alle partye tot 'n ooreenkoms moet gevestigde regte hê, aangesien 'n herverdelingsooreenkoms nié die devolusie van 'n boedel kan wysig nie³⁴.

Indien FIDEICOMMISSARII 'n herverdelingsooreenkoms sou aangaan na die dood van die FIDUCIARIUS, word vanuit laasgenoemde se boedel aan die FIDEICOMMISSARII getransporteer. As transport egter nog nie deur die FIDUCIARIUS geneer was nie, geskied transport vanuit die boedel van die eersbedoelde erflater³⁵.

Indien 'n erfgenaam in 'n herverdelingsooreenkoms van al sy verkreeë regte sou afstand doen ten gunste van die ander partye daartoe, sal daar nogtans geen hereregte betaalbaar wees nie, trots die skenkings-aard van so 'n handeling³⁶.

Voorts kan roerende goed wat nie deel van die bestorwe boedel vorm nie, ingebring word by 'n herverdelingsooreenkoms³⁷, en is die bepalings van artikel 14(1)(b)(iii) MUTATIS MUTANDIS ook van toepassing op herverdelings

32. Art. 14(1)(b)(iii). Dit is belangrik dat die Wet op Onderverdeling van Landbougrond, 70 van 1970 (soos gewysig) en die Aanvullende Wet op Mineraleregte, 10 van 1975, in gedagte gehou word.

33. Sien art. 9(1)(e)(i), Wet op Hereregte, 40 van 1949 (soos gewysig)

34. JONES, The law and practice of conveyancing in South Africa, bl. 130.

35. Alid.

36. Alid., bl. 131.

37. Art. 14(1)(b)(iv).

van gemeenskaplike boedels van eggenotes getroud binne gemeenskap van goedere en wat geskei is, of waar 'n geregtelike skeidingsbevel bestaan, asook by die herverdeling van vennootskapsbates by die ontbinding van 'n vennootskap³⁸.

(iv) Indien 'n fidusiêre belang in grond of 'n saaklike reg daarin beeindig word alvorens transport of sessie aan die FIDUCIARIUS geregistreer is, kan oordrag direk aan die FIDEICOMMISSARIUS geskied³⁹.

(v) Indien die reg van 'n persoon om transport of sessie van grond of saaklike regte te eis, op 'n derde persoon oorgaan kragtens 'n hofbevel of 'n verkoping in eksekusie, kan oordrag direk aan die betrokke derde geskied, vanaf die persoon teenoor wie die reg afdwingbaar was⁴⁰.

(vi) Waar 'n aantal ongeregistreerde sessies van 'n verband bestaan, kan slegs die laaste geregistreer word. Voorafgaande sessies moet egter behoorlik verly en geseël wees en aan die Registrateur voorgelê word, óf notarieël gewaarmerkte afskrifte daarvan⁴¹. Hierdie uitsondering skyn te bevestig dat 'n sessie van 'n verband wat nie met registrasie of lewering van die verband gepaard gaan nie, geen saaklike reg skep nie⁴².

(vii) Grond, of 'n saaklike reg daarop, wat kragtens 'n huweliksvoorwaardekontrak aan 'n toekomstige eggenoot oorgemaak is, kan direk aan 'n derde getransporteer of sedeer word, mits hereregte betaal word en die begunstigde se toestemming gegee word⁴³.

(viii) Indien 'n persoon nie in staat is om op die gewone wyse en ooreenkomstig artikel 14(1)(a) transport of sessie op sy naam te bewerkstellig nie, kan by die hof aansoek gedoen word om 'n bevel wat

38. Art. 14(1)(b)(v).

39. Art. 14(1)(b)(vi).

40. Art. 14(1)(b)(vii). Insluitende magistraats- en Bantoeekommissaris-howe.

41. Reg. 41(5).

42. Sien NEWALL, a.w., bl. 23.

43. Art. 92(2). Toestemming is egter nie noodsaaklik nie, sien NEWALL, a.w. bl. 25. In die praktyk sal slegs 2 hereregtekwitansies vereis word. Indien die kurator van die man se insolvente boedel egter sou transporteer aan 'n derde alvorens vrou transport geneem het, verval die vereiste ook.

registrasie ooreenkomstig sy smeekbedes magtig⁴⁴.

2. ANDER UITSONDERINGS

(i) Kragtens artikel 8(10)(a) van die Bantoe-administrasie Wet, 33 van 1927 (soos gewysig) kan geen toekenning van grond aan 'n Bantoe, in gevolge genoemde artikel, ongeldig wees uit hoofde van die feit dat dit in stryd met die bepalings van die Akteswet is nie⁴⁵.

(ii) Waar 'n verband vir sekuriteit gesedeer is, en die verband word afbetaal, kan die verbandhouer en sessionaris beide die verband kanselleer sonder om eers die sessie te kanselleer⁴⁶.

(iii) Waar eiendom geregistreer staan op naam van 'n man getroud binne gemeenskap van goedere, en hy sou te sterwe kom, vestig DOMINIUM van een helfte van die eiendom in die vrou. Waar sy nou haar aandeel aan die kinders sou skenk, of self sterf voor sy transport ontvang en haar aandeel aan die kinders nalaat, of waar die vrou die eerssterwende was, kan transport direk aan die kinders of erfgename geskied⁴⁷.

(iv) Indien grond aan 'n FIDEICOMMISSARIUS toekom ná die dood van die FIDUCIARIUS en eersgenoemde verkies dat die grond verkoop word, kan transport direk aan die Koper, of 'n erfgenaam aan wie die FIDEICOMMISSARIUS sy regte gesedeer het, geskied, mits die oorspronklike bemaking nie 'n spesiale bemaking was nie. Dieselfde geld ten aansien van 'n FIDEICOMMISSUM RESIDUI waar die eiendom verkoop word ter delging van boedelskuld⁴⁸.

(v) By 'n reeks agtereenvolgende koopkontrakte ingevolge die Wet op verkoop van grond op afbetaling, 72 van 1971, sal die laaste koper direkte transport aan homself vanaf die geregistreeerde eienaar kan eis in die geval

44. Art. 33. Dit sluit onteiening as wyse van verkryging uit, en hof beteken die Hooggeregshof, kragtens art. 102.

45. NEWALL, a.w., bl. 28.

46. Ald., bl. 25-26.

47. Ald., bl. 28-29.

48. Ald.

waar 'n intermediêre koper finaal gesekwestreer is en eersgenoemde al sy verpligtinge ingevolge die ooreenkoms nagekom het⁴⁹.

(vi) By die verkryging van grond deur middel van 'n sogenaamde nominasie- of benoemingsooreenkoms, is geen hereregte betaalbaar ten aansien van die tussenpersoon nie, en blykbaar sal transport dan ook regstreeks van die verkoper aan die genomineerde gegee kan word. Hierdie is egter nie 'n uitsondering op artikel 14(1)(a) wat allerweë aanvaar word nie⁵⁰. Ook by verkryging uit hoofde van voor-inkorporasie kontrakte sal die tussenganger nie betrokke wees nie⁵¹.

(vii) Wisseling in vennote se aandele in onroerende goed word nie op bestaande transportaktes/^{aangebring}nie, en daar hoef geen nuwe transport aan die vennote deur huse self gepasseer te word nie⁵².

B. SKYNBARE UITSONDERINGS

NEWALL⁵³ het dit veral oor eiendomsoordrag by wyse van endossement, wat inderdaad tog geen uitsondering is nie. Artikel 14 het dit immers nie oor die wyse van transport nie, dog wel oor die volgorde daarvan. Op dieselfde wyse word regstellingstransporte en verandering van naam ook verkeerdelik as uitsonderings voorgelê⁵⁴. In die geval waar 'n verandering van PERSONA intree is dit weer logies in te sien dat artikel 14(1)(a) toepassing sal vind.

-
49. Art. 11(1) en (2), Wet op die verkoop van grond op afbetaling, 72 van 1971 (soos gewysig). Sien ook TAUROG, R.D., Sale of land on instalments amendment act, in De Rebus Procuratoriis, Des. 1975, no. 96, bl. 585.
50. Sien TREISMAN, a.w., bl. 537-539.
51. Ald. Sien ook NEWALL, a.w., bl. 24. Die posisie is bevestig in BERMAN vs. TEIMAN, 1975(1) S.A. 756 (W), dog daar was nog geen Appêlhofbeslissing op dié punt nie.
52. NEWALL, a.w., bl. 24.
53. Ald., bl. 25.
54. Ald., bl. 24, 26, 34-37; JONES, The law and practice of conveyancing in South Africa, bl. 341-344. Vgl. art. 93 van die Akteswet.

VI VERBETERING VAN FOUTE

Indien die Registrateur dit nodig of wenslik ag kan hy 'n fout ten aansien van 'n naam of beskrywing van 'n persoon of eiendom in 'n akte, of die voorwaardes van toepassing op daardie eiendom, verbeter. Belanghebbendes moet egter skriftelik toestem tot sodanige verbetering, en indien toestemming weerhou word sal die hof magtiging kan verleen. So 'n verbetering word aangebring in alle aktes of dokumente waarin die fout voorkom, dog word nie aangebring indien dit die oordrag van enige regte teweeg sou bring nie⁵⁵.

Ook kan die Registrateur 'n sertifikaat van gewysigde titel uitreik vir 'n enkele stuk grond as 'n verbetering van titel genoodsaak is uit hoofde van 'n opmeting of heropmeting van die grond kragtens die Opmetingswet, 9 van 1927 (soos gewysig)⁵⁶. Uit hoofde van die verbetering van 'n fout in die kaart van sodanige grond, of 'n soortgelyke opmeting, kan die Registrateur ook 'n aantekening op die titelbewys aanbring ooreenkomstig die nuwe of verbeterde kaart. Dit geskied op aansoek van die eienaar en met toestemming van alle saaklikgeregtigdes⁵⁷.

VII DIE EFFEK VAN REGISTRASIE

Registrasie geskied in die registrasiekantoor binne die regsgebied waarvan die betrokke grond geleë is⁵⁸. Voorts verskaf registrasie kennis aan die publiek ten aansien van eiendomsreg (en saaklike regte) op grond, waarop die sekerheid van titel berus⁵⁹. Daar dien ook gelet te word dat die registrasie van eiendomsreg die handeling is waarkragtens eiendomsreg vestig⁶⁰. Uit hoofde van byvoorbeeld 'n koopkontrak kan slegs kontraktuele regte voortspuit, en eers by registrasie sal eiendomsreg inderdaad in die transportnemer vestig.

55. Art. 4(1)(b).

56. Art. 41(1).

57. Art. 44(1).

58. Sien art. 1 en 5, asook reg. 46 en 48.

59. NEWALL, a.w., bl. 7-8; Frye's (Pty) Ltd. vs. Ries, 1957(3) S.A. 575(a).

60. Vgl. art. 16 en die omskrywing van eienaar in art. 102.

Nadat registrasie plaasgevind het word die oorspronklike aktes gebind in volumes, en in chronologiese en numeriese volgorde, welke bundels dan in die Aktekantoor bewaar word. Die afskrif gaan aan die Transportbesorger wat dit weer aan die reghebbende oorhandig⁶¹.

VIII KANSELLASIE VAN REGISTRASIE⁶²

Registrasie is finaal en, tensy die Akteswet of enige ander wet anders bepaal, kan geen geregistreeerde akte of dokument gerojeer word buiten op las van die hof nie. In geval van kansellasië sal vorige aktes herleef tot die mate van sodanige kansellasië⁶³.

Voorts sal geen registrasiehandeling nietig wees uit hoofde van formele gebreke nie, tensy daar 'n wesenlike onreg uit voortspruit wat nie by wyse van 'n hofbevel herstel kan word nie⁶⁴, maar dit beteken nie dat die registrasie van 'n ongeldige akte dië akte geldig sal maak nie⁶⁵. Die doel van eersgenoemde bepaling is bloot om te verhoed dat 'n akte wat foutiewelik geregistreeer is as AB INITIO nietig gaan beskou word, wat ook die belangrikheid van registrasie, asulks, beklemtoon.

-
61. Sien reg. 45(2) t.a.v. die aantal aktes wat ingedien moet word.
62. Sien ald., bl. 29-30, en JONES, The law and practice of conveyancing in South Africa, bl. 95, 394 en 340.
63. Art. 6.
64. Art. 100.
65. NEWALL, a.w., bl. 30.

HOOFSTUK 4

DIE REGISTRASIE VAN EIENDOMSREG

I INLEIDING

Die doel alhier is geensins om 'n diskoers te voer oor die regsteoretiese eiendomsreg nie, en waar aspekte daarvan noodsaaklikerwys aangeraak gaan word sal dit bloot oorsigtelik geskied. Die klem val dus op die registrasie van eiendomsreg en die oordrag daarvan.

Die saaklike reg DOMINIUM laat aan die DOMINUS die volledig moontlike heerskappy en inhoudsbevoegdheede oor 'n regsobjek binne sy vermoë (boedel) toekom, onderworpe aan die beperkings van die objektiewe reg en die subjektiewe regte van ander persone¹. Die tradisionele indeling in oorspronklike - en afgeleide wyses van eiendomsverkryging, aan die hand van die aan- of afwesigheid van 'n medewerkende regsvoorganger wat gebonde is aan die stelreël NEMO PLUS IURIS IN ALIUM TRANSFERRE POTEST QUAM IPSE HABERET², wil dit hê dat registrasie 'n afgeleide wyse van eiendomsverkryging van onroerende goed (en saaklike regte daarop) sal wees. Dit is egter moontlik dat by PRAESCRIPTIO, OCCUPATIO en selfs by ACCESSIO, registrasie ter sprake kan kom, wat immers oorspronklike wyses van eiendomsverkryging is³. Derhalwe sal die gebruiklike sistematiek nie by die bespreking van die registrasie van eiendomsreg aangewend kan word nie.

Onroerende goed kan dus bekom word deur middel van ooreenkoms⁴, erfopvolging wetgewing⁵ en kragtens die gemenerereg⁶, en 'n vraag wat kan opduik is dié

-
1. Vergelyk WILLE, G., Principles of South African law, 6de uitg. deur J.T.R. GIBSON, Wynberg, 1970, bl. 198-213; HALL, C.G., Maasdorp's institutes of South African law, 9de uitg., Wynberg, 1971, vol. 2, The law of property, bl. 25 e.v.; NEWALL, a.w., bl. 52.
 2. WILLE, a.w., bl. 198.
 3. Vir 'n bespreking van die -oorspronklike wyses sien HALL, a.w., bl. 25-46; LEE, a.w., bl. 130-138; WILLE, a.w., bl. 171-177; SOHM, R., The Institutes, 3de uitg., vert. deur J.C. LEDLIE, Oxford, 1935, bl. 309-327.
 4. Allerlei kontrakte.
 5. Vergelyk verjaring, onteiening, insolvensie, ens.
 6. Vergelyk die oorspronklike wyses van eiendomsverkryging, asook die huwelik binne gemeenskap van goed. Sien NEWALL, a.w., bl. 170-211.

na die tydstip van vestiging van eiendomsreg. Ingevolge die Akteswet is 'n "eienaar" die persoon wat as eienaar of besitter⁷ geregistreer is⁸, en kan eiendomsreg in grond alleen by wyse van registrasie oorgaan, behalwe in soverre as wat die Akteswet of enige ander wet anders mag bepaal⁹. Dus verkry 'n koper, byvoorbeeld, slegs 'n persoonlike reg ingevolge waarvan eiendomsoordrag gevorder kan word¹⁰, en welke oordrag by wyse van registrasie geskied. Die registers wat in hoofstuk 3, bo, bespreek is, sal dan ook finale bewys van eiendomsreg wees¹¹, indien daar natuurlik nie faktore soos bedrog, ensovoorts betrokke is nie.

II. DIE VERKRYGING VAN EIENDOMSREG BY WYSE VAN REGISTRASIE¹²

A. EIENDOMSOORDRAG UIT HOOFDE VAN CONSENSUS TUSSEN DIE PARTYE¹³

1. DIE STAAT AS TRANSPORTGEWER OF-NEMER

In die Suid Afrikaanse registrasiesistelsel ken ons die fiksie dat alle grond oorspronklik aan die staat in eiendom toegekom het¹⁵, uit hoofde

-
7. Slaan op belangewaarnemers bv. kuratore en likwidateurs.
 8. Art. 102.
 9. Art. 16. Dit behels natuurlik ook transport by wyse van endossement. Sien NEWALL, a.w., bl. 64-67 en JONES, The law and practice of conveyancing in South Africa, bl. 60, 148, 153, 228, 247, 311.
 10. ODENDAAL, O., Aktevervaardiging, ongepub. studie-handleiding, R.A.U., Johannesburg, 1972, bl. 3, en NEWALL, a.w., bl. 172.
 11. HALL, a.w., bl. 57-58. Om tot 'n ten volle gemotiveerde gevolgtrekking te raak sal egter 'n afsonderlike verhandeling beslaan.
 12. Die twee hoof-indelings onder hierdie opskrif is ontleen aan VAN SCHALKWYK, J.H., CAPITA SELECTAE uit die sakereg, ongepub. diktaat U.O.V.S., Bloemfontein, ongedateerd, bl. 13 - 18, welke sistematiek die aard van hierdie verhandeling veel beter dien as dié van NEWALL, a.w., bl. 54-67, wat die klem laat val op die formele vereistes vir aktes.
 13. D.i. CONSENSUS tussen transportgewer en -nemer, en nie noodwendig eienaar en transportnemer nie. Vergelyk posisie by boedeltransporte.
 14. Vergelyk NEWALL, a.w., bl. 54-55 en JONES, The law and practice of conveyancing in South Africa, bl. 9-16.
 15. Sien NEWALL, a.w., bl. 54; JONES, The law and practice of conveyancing in South Africa, bl. 9, asook Colonial Government vs. Town Council of Cape Town, 19 S.C. 87.

waarvan dan ook onderskei word tussen onvervreemde staatsgrond¹⁶ en grond wat die staat, ná vervreemding, wêër in eiendom bekom het¹⁷. Onvervreemde staatsgrond word dan getranspoteer deur middel van 'n grondbrief met kaart daaraan geheg, en in die tweede geval het die staat 'n keuse tussen 'n grondbrief en 'n transportakte, wat egter beide die titel waarkragtens die staat die grond hou, sal moet vermeld, sowel as die kaartakte en die toepaslike vervreemdingsvoorwaardes¹⁸.

Indien onvervreemde staatsgrond opgemeet en te kaart gestel is, sal die betrokke Registrateur 'n sertifikaat van geregistreerde staatstitel uitreik op skriftelike aansoek van die Minister van Landbou of die Administrateur van Suidwes-Afrika, welke aansoek vergesel moet wees van 'n kaart in tweevoud¹⁹. Geen akte wat 'n saaklike reg op onvervreemde staatsgrond skep, of andersinds daaroor beskik, sal geregistreer word alvorens 'n sertifikaat van geregistreerde staatstitel verkry is nie, behalwe in die geval van 'n grondbrief wat eiendom oordra²⁰. Indien 'n sertifikaat van geregistreerde staatstitel verkry is word steeds by wyse van 'n grondbrief getranspoteer, en indien sodanige grondbrief die genoemde sertifikaat en aangehegte kaart vermeld, word geen kaart aan die grondbrief geheg nie²¹.

Grondbriewe word op "bevoegde gesag" uitgereik²², moet in alle opsigte aan die formele vereistes vir 'n gewone transportakte voldoen²³, en word deur die Registrateur geregistreer en in die betrokke grondregister aangeteken²⁴.

Transporte ten gunste van die staat geskied by wyse van endossement, indien die staat al die grond verkry wat kragtens 'n betrokke titelbewys gehou word²⁵. Indien slegs 'n gedeelte van sodanige grond bekom word, sal 'n gewone transportakte geregistreer word.

16. Grond wat nog nooit deur 'n private eienaar in eiendom besit is nie.

17. "Acquired State land".

18. Art. 18(1) en (2).

19. Art. 18(3). Sien vorm D in die regulasies vir so 'n sertikaat.

20. Art. 18(5).

21. Art. 18(4).

22. 'n Staatsdepartement. Sien ook vanaf voetnoot 26, onder.

23. NEWALL, a.w., bl. 54 en 56-61.

24. Sien art. 3(c) en reg. 11A.

25. Art. 16. Vgl. ook art. 13, Wet op Gemeenskapsontwikkeling, 3 van 1966 (soos gewysig).

Voorts dien daarop gelet te word dat die Staatspresident, as hoof van die Uitvoerende gesag, sy wil en wens skriftelik te kenne gee onder sy handtekening, en mede-onderteken deur 'n Minister²⁶, en dat die Staatspresident, op sodanige voorwaardes as wat hy goeë dink, staatsgrond kan verkoop, verruil, skenk of verhuur, namens die staat²⁷, welke bevoegdheid ook aan 'n Minister, en hy op sy beurt aan 'n Administrateur, gedelegeer kan word²⁸.

Die Spoorweg-administrasie word ook uitdruklik gemagtig om met onroerende eiendom van die Spoorweë te handel met die algemene toestemming van die Staatspresident ongeag die bepalings van die Wet op Beskikking oor Staatsgrond, 48 van 1961 (soos gewysig)²⁹. Voorts word by transport van grond wat in 'n beheerde gebied geleë is (nie 'n groepsgebied nie) ook vereis dat die groep van die transportgewer bewys word, tensy die transportgewer die staat, 'n plaaslike owerheid, 'n statutêre liggaam is, of 'n permit ingedien word³⁰.

Daar dien ook op gelet te word dat geen staatsgrond by wyse van verjaring bekom kan word nie³¹.

2. HANDELINGSBEVOEGDE NATUURLIKE PERSONE AS TRANSPORTGEWERS EN -NEMERS

Eiendomsorgang geskied in hierdie gevalle by wyse van registrasie van 'n transportakte³² wat opgestel word deur 'n transportbesorger wat praktiseer in die provinsie waarbinne die grond geleë is³³. Registrasie vind plaas wanneer die Registrateur die akte onderteken, wat geag word tegelyk plaas te vind met die betrokke register-inskrywing³⁴.

-
26. Art. 16 en 19(1), Grondwet van die Republiek van Suid-Afrika, 32 van 1961.
27. Art. 2(1), Wet op die Beskikking oor Staatsgrond, 48 van 1961 (soos gewysig).
28. Art. 6 en 7, Wet op Beskikking oor Staatsgrond, 48 van 1961 (soos gewysig).
29. Vgl. art. 2(1), (22) en 74, Konsolidasiewet op Beheer en Bestuur van Spoorweë en Hawens, 70 van 1957 (soos gewysig).
30. Sien die Bantoetrust en -grond Wet, 18 van 1936 (soos gewysig) en die Bantoes (Stadsgebiede) Konsolidasiewet, 25 van 1945 (soos gewysig) en vgl. art. 2(ii), Wet op Groepsgebiede, 36 van 1966 (soos gewysig) en die reg. 4 van die genoemde Wet op Groepsgebiede, in Goewermentskennisgewing R517 van 3 April 1964, Regulasiekoerant, 3 April 1964, no 322.
31. Art. 3, Wet op die Beskikking oor Staatsgrond, 48 van 1961 (soos gewysig).
32. Art. 16.
33. Art. 15 en reg. 43.
34. Art. 13(1), (3), 3(d). Vir die onderskeid tussen attesteer en verly, sien NEWALL, a.w., bl. 55.

Aktes van transport word opgestel in wesenlik die vorm soos voorgeskryf in die regulasies, en óf die transportgewer óf sy gevolmagtigde kan voor die Registrateur verskyn om die akte te teken, waarop die Registrateur dan die akte sal attesteer³⁵. Dit is dan ook byna sonder uitsondering 'n gevolmagtigde transportbesorger wat voor die Registrateur verskyn.

Alhoewel dit nie die doel is om die formele vereistes vir transportdokumente na te gaan nie, bestaan alle oordrag-aktes uit wesenlik dieselfde samestellende dele, en dui ons net kortliks daarop soos vervat in vorm E, te wete: 'n aanhef; volle name, status, geboortedatums en bevolkingsgroep van die partye³⁶; die CAUSA van transport; 'n volledige beskrywing en uitstrekkingsklousule³⁷ van die eiendom; 'n vestigingsklousule; 'n ontheffingsklousule³⁸; 'n vergoedingsklousule en 'n registrasi eklousule. Ook word ruimte gelaat vir die handtekening van die Registrateur en die transportbesorger, en net ná die uitstrekkingsklousule word alle voorwaardes waaraan die eiendom onderhewig is, aangehaal³⁹.

Alvorens 'n Registrateur 'n transportakte registreer, moet tesame met die transportaktes, in tweevoud, en die volmag⁴⁰, die volgende meegaande dokumente voorgelê word:

(i) 'n Sertifikaat waarin gesertifiseer word deur die transportbesorger dat die name, geboortedatums en status van die partye korrek weergegee is⁴¹; dat aan die bepalings van die Wet op Groepsgebiede, 36 van 1966 (soos gewysig), voldoen is (met uitsondering van Suidwes-Afrika); dat enige permit of toestemming wat ingevolge enige wet of titelvoorwaarde verkry moet

-
35. Art. 20. Sien reg. 82 en vorm E, wat gebruik word vir vrywillige transporte.
36. Sien reg. 24(1),(2),18(1) en art. 17. Huwelikstatus van vroue word bewys by wyse van huweliksvoorwaardekontrak of huweliksertifikaat.
37. Sien reg. 26, 28, 30 en 32. Oordrag geskied slegs volgens 'n kaart, buiten waar enige wet anders mag bepaal.
38. Die regte van die staat word altyd voorbehou.
39. Sien reg. 35.
40. Indien nodig. Sien reg. 3, 20, 21(1),(2), 23, 24(1)-(3), 44, 45(2), 65(1)-(3), art. 17(1), 95.
41. Art. 15A. Sien ook reg. 18(3), 19 en 24(1). Verwysings na vorige aktes waar die nodige bewyse belê is, is voldoende, en beëdigde verklarings en geboortesertifikate kan ook die betrokke gedeelte van so 'n sertifikaat vervang. Art. 15 A is nog nie in werking nie en tans word so 'n sertifikaat nog nie vereis nie en word dokumentêre bewyse nog normaalweg vereis.

word, wél verkry is, en dat ál die eksemplare van 'n transportakte identies is;

- (ii) die bestaande titelaktes⁴²;
- (iii) bestaande verband vir afhandeling⁴³;
- (iv) belastingsertifikate, waar van toepassing⁴⁴;
- (v) hereregtekwitansie(s)⁴⁵;
- (vi) bewys van aanstellings en volmagte⁴⁶;
- (vii) toestemmings uit hoofde van titelvoorwaardes⁴⁷;
- (viii) toestemmings uit hoofde van besondere wette⁴⁸.

By registrasie vestig eiendomsreg dan in die transportnemer, die oorspronklike afskrif van die akte word in die akteskantoor bewaar en die duplikaat-afskrif gaan aan die transportbesorger wat dit aan die transportnemer besorg.

3. HANDELINGSBEVOEGDE PERSONE; ANDERS AS NATUURLIKE PERSONE, AS TRANSPORTGEWERS EN -NEMERS

(i) MAATSKAPPY

'n Maatskappy word in 'n transportakte omskryf aan die hand van die volle naam daarvan, soos dit verskyn op die sertifikaat van inkorporasie, tesame met die maatskappynommer. 'n Gevolmagtigde natuurlike persoon handel namens 'n maatskappy⁴⁹, en ook die bevolkingsgroep van die maatskappy word aangedui.

-
- 42. Reg. 51(1), 63. Uitsonderings: reg. 51(2),(3), art. 31,33; art. 37(10). Wet op Groepsgebiede, 77 van 1957 (soos gewysig); art. 55(2) (c), Landbankwet, 13 van 1944 (soos gewysig); art. 8(10), Bantoe-administrasie Wet, 38 van 1927 (soos gewysig).
 - 43. Art. 56, 57 en reg. 63(2). Uitsonderings: art. 56(1)(a)-(c), 31; art. 37(10), Wet op Groepsgebiede, 77 van 1957 (soos gewysig); art. 55, Landbankwet, 13 van 1944 (soos gewysig).
 - 44. Sien art. 92(1) en reg. 63(2). Vgl. die posisie van die besproeiingsgebied by Jacobsdal, ten aansien van plaasgrond.
 - 45. Art. 92(1). Uitsonderings: art. 9, Wet op Hereregte, 40 van 1949 (soos gewysig), welke uitsonderings bewys moet word.
 - 46. Sien JONES, The law and practice of conveyancing in South Africa, bl. 73 e.v. Aanstellings natuurlik nie hier ter sprake nie.
 - 47. Ald., bl. 74 e.v.
 - 48. Ald., bl. 82 e.v.
 - 49. 'n Maatskappy handel deur sy direkteure. Sien art. 208, Maatskappywet, 61 van 1973 (soos gewysig).

By maatskappytransporte word die volgende vereis⁵⁰:

(a) 'n Gewaarmerkte afskrif of uittreksel van die Akte van Oprigting, ten einde te verseker dat die betrokke transaksie binne die bestek daarvan val⁵¹;

(b) die sertifikaat van inkorporasie, dog indien reeds in die aktekantoor belê, kan slegs 'n verwysing daarna gemaak word. Gewoonlik word 'n notariële afskrif ingedien wat die datum van registrasie en volle naam aandui;

(c) 'n beëdigde verklaring ingevolge die Wet op Groepsgebiede, 36 van 1966 (soos gewysig).

Indien die maatskappy as transportgewer optree, beteken dit dat bogenoemde dokumente alreeds belê is, en alleen die volgende word dan ingedien:

(a) 'n Resolusie deur die direkteure, of lede (afhangende van die geval)⁵²;

(b) 'n beëdigde verklaring ingevolge die Wet op Groepsgebiede, 36 van 1966 (soos gewysig).

Buitelandse maatskappye wat nie geregistreer is kragtens artikel 322 van die Maatskappywet nie, kan geen onroerende goed in die Republiek bekom nie, en bewys van sodanige registrasie geskied op die gewone wyse⁵³ Daar

50. Hierdie geld ten aansien van transporte wat vóór art. 15A se inwerkingtreding plaasvind (vgl. voetnoot 41, bo). Ná die inwerkingtreding van art. 15A sal die posisie veel eenvoudiger wees, dog die aktebesorger met veel meer verantwoordelikheid beklee. Sien HEYL, J.W.S., Grondregistrasie en regspersone, in De Rebus Procuratoriis, Aug. 1976 no. 104, bl. 365-372, en let ook op die S.B.-stelsel wat in onbruik sal raak.

51. Reg. 58 en 21(5)

52. Reg. 25.

53. Art. 324, Maatskappywet, 61 van 1973 (soos gewysig).

moet ook verseker word dat 'n maatskappy nie geskrap is nie, en in Transvaal word 'n sertifikaat in dié verband van die transportbesorger vereis⁵⁴. Let ook op dat die geheel van 'n maatskappy se bates nie vervreem kan word sonder goedkeuring van 'n algemene vergadering nie, en 'n sertifikaat in dier voege sal van die transportbesorger vereis word⁵⁵.

(ii) GENOOTSKAPPE OF VRYWILLIGE VERENIGINGS⁵⁶

'n Vereniging wat nie 'n UNIVERSITAS PERSONARUM is nie, kan geen onroerende goed in eie naam registreer nie⁵⁷. Natuurlike persone moet namens 'n bedoelde vereniging optree, en die statute of konstitusie maak gewoonlik daarvoor voorsiening⁵⁸. Die magte van sodanige persone (komitees, besture, trustees ensovoorts) lê streng binne die perke van die bepalinge van die statute of konstitusie.

By die registrasie van aktes word die volgende vereis⁵⁹:

(a) Voorlegging van 'n gewaarmerkte uittreksel van die Akte van Oprigting of reglement of ander bewys, dat die betrokke transaksie binne die bestek van genoemde dokumente val, of 'n verwysing na so 'n dokument wat alreeds in die aktekantoor belê is⁶⁰;

(b) 'n gesertifiseerde resoluëie deur die betrokke bestuursorgaan, tesame met die volmag waar nodig⁶¹;

(c) 'n beëdigde verklaring ingevolge die Wet op Groepsgebiede, 36 van 1966 (soos gewysig)⁶²;

54. Sien JONES, The law and practice of conveyancing in South Africa, bl. 278.

55. Ald, bl. 279 en art. 228, Maatskappywet, 61 van 1973 (soos gewysig).

56. Sien HEYL, a.w., bl. 367-672 vir 'n deeglike bespreking.

57. Sien JONES, The law and practice of conveyancing in South Africa, bl. 272, en veral bl. 273 t.a.v. uitsonderings in Kaapprovinsie; NEWALL, a.w., bl. 245-247 t.a.v. wyses van totstandkoming en verkryging van regs persoonlikheid; art. 31, Maatskappywet, 61 van 1973 (soos gewysig).

58. NEWALL, a.w., bl. 245. Dit is ook moontlik dat grond getransporeer word aan die bestuur, komitee ens. van 'n vereniging, indien regs persoonlikheid nie duidelik af te lei is nie.

59. Vgl. weereens voetnoot 41, bo.

60. Reg. 58, 63(1).

61. Of deur 'n genomineerde, wat bewys word deur indiening van 'n sertifikaat deur die uitvoerende bestuur of -amptenaar van die vereniging.

62. Sien ook art. 1(1)(vii), Wet op Groepsgebiede, 77 van 1957 (soos gewysig), wat bepaal dat die meerderheid lede se bevolkingsgroep ook dié van die vereniging is.

(d) indien die betrokke vereniging 'n liggaam is soos omskrywe in die Wet op Pensioenfondse, 24 van 1956 (soos gewysig) of die Wet op Onderlinge Hulpverenigings, 25 van 1956 (soos gewysig), moet 'n sertifikaat van registrasie (óf vrystelling) ingedien word, alvorens so 'n liggaam met onroerende goed mag handel;

Liggame wat statutêr tot stand kom, se magte en verpligtinge hang af van die betrokke statuut. By munisipaliteite word gewoonlik 'n resoluusie van die stadsraad en die Administrateur se toestemming vereis ten aansien van die betrokke registrasiehandeling. Die resoluusie word in die praktyk slegs in die akte genoem, en nie ingedien nie.

(iii) FIRMAS OF VENNOOTSKAPPE⁶³

Indien grond of saaklike regte in naam van 'n firma of vennootskap geregistreer staan, en 'n afsonderlike vennoot of lid sou sodanige grond of saaklike reg in sy persoonlike hoedanigheid verkry, dan moet alle vennote of lede transporteer of sedeer aan die afsonderlike vennoot of lid en in enige ander geval sal die regulasies aanwending vind⁶⁴. By ontbinding word op aansoek en by voorlegging van die nodige bewyse, 'n endossement op die titel aangebring wat dien as afsonderlike transport aan elkeen van die voormalige vennote of lede⁶⁵. Sodanige transport kan egter nie plaasvind alvorens bestaande verbande gekanselleer of die skuldenaars gesubstitueer, is nie⁶⁶.

Alle aktes, volmagte, en hereregtekuitansies waarby 'n firma betrokke is moet die volle name van al die vennote bevat, en daar kan met firma-eiendom gehandel word kragtens 'n volmag wat geteken is met die firma se handtekening en die handtekening van die vennoot wat namens die firma geteken het⁶⁷. Indien 'n vennoot egter sy aandeel in firma-eiendom wil oordra aan die orige vennote, of aan laasgenoemde en ('n) ander persoon(e) of alleen aan ('n) ander persoon(e), met die doel dat beloelde oordrag-

63. Sien JONES, The law and practice of conveyancing in South Africa, bl. 287-291 en NEWALL, a.w., bl. 241-244. Vgl. ook art. 30, Maatskappywet, 61 van 1973 (soos gewysig).

64. Art. 24 bis(1)

65. Art. 24 bis (2). By herverdelings vind art. 14(1)(b)(v) aanwending.

66. Art. 24 bis (3).

67. Reg. 34(1), (2) en (4).

neners 'n nuwe vennootskap sal vorm, moet transport vanaf die ou firma aan die nuwe geskied, en kan so 'n nuwe firma nie met eiendom handel alvorens die nuwe firma nie transport van die ou firma ontvang het nie⁶⁸. Indien daar by ontbinding van 'n firma nié op bogenoemde wyse gehandel word met eiendom nie, moet die akte, volmag of ander dokument wat nodig is vir die transport of sessie aan die vennote daarvan, of sodanige ander persone aan wie dit vervreem is, geteken word deur elkeen van die individuele vennote of deur sy behoorlike gevolmagtigde agent⁶⁹.

Indien 'n vennoot, tydens die bestaan van die vennootskap, wens om met sy aandeel te handel, sal sy aandeel eers aan hom getransporeer moet word. Indien die handeling egter 'n endossement ingevolge artikel 45 behels, sal hierdie reël nie aanwending vind nie⁷⁰. Waar 'n vennoot te sterwe sou kom en, ingevolge die vennootskapsooreenkoms, die vennootskap nie beëindig word nie, en ook dat die oorledene se aandele deur 'n administrateur geadministreer moet word, geskied oordrag aan die administrateur by wyse van endossement op die betrokke titelbewys, ten effekte dat sodanige aandeel in die vennootskap kragtens artikel 40, Boedelwet, 66 van 1965 (soos gewysig) geadministreer moet word⁷¹.

Dit is dus duidelik dat buiten artikels 24 bis, 14(!)(b)(v) en regulasie 34, die Akteswet weinig te sê het aangaande vennootskappe. Ook is dit nie duidelik nie, dog wel die aanvaarbare mening, of die Akteswet 'n vennootskap as 'n PERSONA afsonderlik van sy lede beskou nie. Hierdie mening skyn onderskryf te word deur artikel 9(3), Wet op Hereregte, 40 van 1949 (soos gewysig), te wete: "Geen hereregte is betaalbaar nie ten opsigte van die registrasie gesamentlik op die name van vennote van eiendom wat geregistreer staan op die naam van die vennootskap wat deur daardie vennote gedryf word⁷¹. Dit is egter steeds nie duidelik vanaf watter standpunt die Akteswet uitgaan nie maar dit is uiters handig om steeds maar in gedagte

68. Reg. 34(3)(a)

69. Reg. 34(3)(b)

70. Reg. 34(3)(c).

71. Reg. 34(3)(d). Die regulasie meld nog art. 61 van die ou Boedelwet.

72. Vgl. JONES, The law and practice of conveyancing in South Africa, bl. 287-291.

te hou dat vennote inderwaarheid as mede-eienaars aan te merk is.

(iv) TRUSTS⁷³

Trusts, asodanig, word nie geregistreer nie, ongeag hoe so 'n trust tot standkom. Die totstandkomingdokument word maar net in die Sertifikaatboeke geliasseer. Hierdie dokument is dan uitsluitlik die bron van alle magte en verpligtinge van die administrateurs(s).

Transport geskied aan die administrateur(s) (en die naam(e) word nie genoem nie) van 'n betrokke trust, soos geskep deur die betrokke skeppingsdokument. Die administrateur(s) word egter by name genoem as grond weggetranspoteer word.

Indien nie reeds belê nie, word die oorspronklike of 'n notariële afskrif van die trustakte ingedien. Nuut-aangestelde administrateurs word bewys deur 'n afskrif van die notariële aanstellingsakte in te dien, of die hofbevel, indien van toepassing. Bewys van sekerheidstelling, indien vereis, moet ook gelewer word.

Alhoewel die Wet op Groepsgebiede nie van trusts melding maak nie, is dit die praktyk om 'n beëdigde verklaring deur die administrateur(s) in te dien, waarin verklaar word dat die beherende belang in die trust deur 'n bepaalde bevolkingsgroep gehou word.

4. HANDELINGSONBEVOEGDE PERSONE AS PARTYE BY EIENDOMSTRANSAKSIES⁷⁴

(i) MAATSKAPPYE IN LIKWIDASIE

(a) VRYWILLIGE LIKWIDASIE DEUR LEDE⁷⁵

73. Sien JONES, The law and practice of conveyancing in South Africa, bl. 291-293. Vgl. weereens voetnoot 41, bo en art. 15A.

74. Natuurlike- sowel as regs persone (Fiktiewe persone).

75. Sien art. 350, 357 en 375, Maatskappywet, 61 van 1973 (soos gewysig).

'n Resolusie deur die lede ten effekte dat die maatskappy in vrywillige likwidasië gaan word aan die Registrateur gestuur, of die betrokke transportbesorger kan dit saam met die aktes waarvan registrasie verlang word, indien. Voorts moet die aanstelling van die likwidateur en kwytstelling of betaling van sekerheidstelling bewys word, en kan genoemde likwidateur alleen kragtens bogenoemde resoluë handel. Interdikte en beslagleggings bly ook staan, trots die neem van genoemde resoluës, en verbande moet ook ingedien word vir afhandeling⁷⁶.

(b) VRYWILLIGE LIKWIDASIE DEUR SKULDEISERS

Die posisie is MUTATIS MUTANDIS dieselfde as in (a) hierbo⁷⁷.

(c) LIKWIDASIE DEUR DIE HOF⁷⁸

'n Afskrif van die hofbevel word aan die Registrateur besorg, en sodanige afskrif word as 'n interdikte beskou. Alle interdikte en hofbevele vóór datum van die finale likwidasiëbevel word opgeskort totdat 'n likwidateur aangestel is. Die aanstelling van die likwidateur moet by alle registrasiehandelinge bewys word.

By registrasiehandelinge hoef verbande nie vir afhandeling ingedien te word terwyl die maatskappy nie sy skulde kan vereffen nie, en indien dit nie in die hofbevel vervat is nie, rus die plig op die likwidateur om 'n sertifikaat te dien effekte uit te reik. Alle handelinge deur die likwidateur moet deur 'n resoluë van die krediteure of die toestemming van die Meester gemagtig word.

76. Sien JONES, The law and practice of conveyancing in South Africa, bl. 281. Art. 56(1)(b) is nie van toepassing nie, aangesien likwidasië deur die hof geskied nie.

77. Vgl. JONES, The law and practice of conveyancing in South Africa, bl. 281-282, en art. 351, Maatskappywet, 61 van 1973 (soos gewysig).

78. Sien art. 344, 345, 358, 359, 386 en 387, Maatskappywet, 61 van 1973 (soos gewysig).

(ii) MAATSKAPPY ONDER GEREGETELIKE BESTUUR⁷⁹

In hierdie geval sal die geregetelike bestuurder namens die maatskappy transport gee. Die hofbevel en die aanstelling deur die Meester moet aan die Registrateur voorgelê word. Sonder verlof van die hof sal 'n geregetelike bestuurder egter nie maatskappybates kan vervreem nie, tensy dit in die gewone loop van besigheid plaasvind. Interdikte en beslagleggings teen 'n maatskappy onder geregetelike bestuur sal steeds van toepassing wees, en verbande sal moet ingedien word vir afhandeling.

Belangrik is dat vestigings- of ontheffingsklousules geen melding maak van die feit dat die maatskappy onder geregetelike bestuur is nie, soos in die gevalle van likwidasië nie.

(iii) INSOLVENSIE⁸⁰

Sekere bepalinge van die Insolvensiewet, 24 van 1936 (soos gewysig) is van uiterste belang ten einde die werking van die Akteswet in dié verband ten volle te begryp. Waar die Akteswet in hierdie bespreking ter sprake kom, sal 'n duideliker aanduiding daarvan gegee word as hierintevore ten einde verwarring te vermy.

Kragtens artikel 17(1)(b)(ii) van die Insolvensiewet besorg die betrokke Griffier 'n afskrif van elke voorlopige- of finale sekwestrasiebevel aan elke Registrateur, wat dan ingevolge artikel 3(w) van die Akteswet rekord daarvan hou. Die effek hiervan is dat die insolvent en sy/haar gade verhoed word om die vervreemding van enige onroerende bate te registreer. Ook eien-⁸¹ dom wat tevore op beslag gelê is sal nou nie meer getranspoteer kan word nie. Die Registrateur word egter nie in besit gestel van 'n volledige

79. Sien JONES, The law and practice of conveyancing in South Africa, bl. 282-283, en art. 427-440, Maatskappywet, 61 van 1973 (soos gewysig).

80. Die sistematiek van hierdie bespreking is hoofsaaklik ontleen aan dié van NEWALL, a.w., bl. 235-240. Ook COURT en HAYLETT, a.w., bl. 189 e.v. bied 'n handige indeks in dié verband, alhoewel nou reeds ietwat verouderd.

81. Vgl. art. 5(1) en 20(1)(c), Insolvensiewet, 24 van 1936 (soos gewysig). Indien die hof anders beveel, of indien die kurator met onroerende goed handel, sal vorige beslagleggings geïgnoreer word.

lys van eiendomme geregistreer in naam van die insolvent nie, en, uit hoofde van die feit dat talle mense dieselfde naam dra, word dikwels van transportbesorgers vereis om ten aansien van bepaalde registrasiehandelinge te sertifiseer dat 'n sekere interdik nie op 'n betrokke persoon van toepassing is nie. Ook 'n beëdigde verklaring deur die betrokke persoon sal voldoende wees⁸². Selfs ná rehabilitasie sal so 'n sertifikaat van die transportbesorger vereis word, aangesien 'n insolvente boedel onder beheer van die kurator bly totdat 'n akkoord aangegaan word of rehabilitasie plaasvind, dog in laasgenoemde geval^{sal} boedelbates wat voor rehabilitasie onder beheer van die kurator was daarná nog steeds onder sy beheer val vir doeleindes van likwidasië en distribusie⁸³.

Indien 'n insolvent vóór sekwestrasie onroerende goed bekom het, en transport is nog nie geregistreer nie, het die kurator 'n keuse om so 'n kontrak op te sê of deur te voer. Indien hy laasgenoemde uitweg kies vestig die reg om oordrag te eis in die kurator. Transport geskied egter aan die insolvent, en in die CAUSA van die transportakte word dan uiteengesit dat die kurator ingevolge die Insolvensiewet verkies het om die betrokke kontrak deur te voer. Indien die insolvent onroerende goed onder bogenoemde omstandighede verkoop het, dog transport nog nie geregistreer is nie, vestig sodanige eiendom in die kurator en het die koper slegs 'n konkurrente eis teen die boedel⁸⁴.

Buiten die bates van die insolvent⁸⁵, vestig die bates van 'n solvente eggenoot(e) ook in die Meester en kurator, agtereenvolgens, totdat die eiendom van die solvent vrygestel word kragtens die Insolvensiewet⁸⁶.

82. Vgl. JONES, The law and practice of conveyancing in South Africa, bl. 231-232.

83. Art. 25(1), Insolvensiewet, 24 van 1936 (soos gewysig).

84. Sien art. 35, Insolvensiewet, 24 van 1936 (soos gewysig); NEWALL, a.w., bl. 236. Vgl. JONES, The law and practice of conveyancing in South Africa, bl. 235 en 235.

85. Art. 20(1)(a), Insolvensiewet, 24 van 1936 (soos gewysig).

86. Art. 21, Insolvensiewet, 24 van 1936 (soos gewysig). Let veral op art. 21(13), wat 'n eggenoot omskrywe. Let op dat onroerende goed nie formeel aan die kurator getranspoteer word nie, en ook word geen endossemente gebruik nie. Vgl. JONES, The law and practice of conveyancing in South Africa, bl. 234.

By die aanskaf van onroerende goed is die insolvent totaal afhanklik van die skriftelike toestemming van die kurator. In so 'n geval sal die eiendom ook in die naam van die insolvent geregistreer word sonder enige verwysing na sy sekwestrasie in die transportakte⁸⁷. Die kurator moet skriftelik kennis gee dat hy nie die betrokke eiendom opeis nie, en dat dit die insolvent vrystaan om na goeë dunnke daarmee te handel. Indien sodanige verklaring (toestemming) nie ten tye van registrasie van transport verskaf word nie, sal die eiendomsreg in die kurator vestig trots die geregistreeerde transportakte, en ten einde eiendomsreg in die insolvent te vestig sal transport van nuuts af deur die kurator of Meester aan die insolvent gegee moet word. Tensy die hof die betrokke goed as in die insolvent gevestigd verklaar, sal dit selfs nā rehabilitasie die posisie wees⁸⁸.

Probleme by die registrasie van eiendomsreg spruit egter grotendeels uit die gevalle waar eiendom reeds in naam van die insolvent geregistreeer is, en hy daarnā met die eiendom wens te handel.

Indien 'n insolvent goed wat hy tydens sekwestrasie bekom het, en wat deel van sy insolvente boedel vorm, sonder toestemming van sy kurator, vervreem, sal so 'n transaksie nietig⁸⁹ wees, tensy die koper kan bewys dat hy onbewus was van die sekwestrasie en ook geen rede gehad het om dit te vermoed nie⁹⁰. Eiendom wat vóór sekwestrasie in naam van die insolvent geregistreeer was, vestig in die kurator, en kan vóór rehabilitasie alleen deur die kurator getransporeer word, terwyl formele transport aan die insolvent moet geskied nā rehabilitasie, tensy die hof by rehabilitasie 'n verklarende bevel ten aansien van vestiging gegee het⁹¹.

87. NEWALL, a.w., bl. 236-237. Vgl. art. 23, Insolvensiewet, 24 van 1936 (soos gewysig). Sien voetnoot 116, onder, t.a.v. verwysings na sekwestrasie in aktes.

88. Art. 58(4) en reg. 37, Registrasie van Aktes Wet, 47 van 1937 (soos gewysig). Vgl. ook JONES, The law and practice of conveyancing in South Africa, bl. 233. Indien eiendomsreg van goed in die insolvent vestig kragtens die Insolvensiewet, sal 'n endossement ingevolge art. 58(5) van die Akteswet steeds 'n voorvereiste wees vir die verkryging van handelingsbevoegdheid deur die insolvent t.a.v. daardie goed. Sien vorm Y in die regulasies tot die Akteswet.

89. Vgl. art. 23(2) en (3) bis, Insolvensiewet, 24 van 1936 (soos gewysig) óf vernietigbaar.

90. Art. 24(1), Insolvensiewet, 24 van 1936 (soos gewysig).

91. Sien voetnoot 110, bo. 'n Verklarende bevel sal dus slegs art. 58(4) met art. 58(5), van die Akteswet, vervang. Art. 58(5), bo, sal nog steeds van toepassing wees, selfs al word 'n hofbevel gemaak ingevolge art. 129(2) (gelees saam met art. 124(3)), Insolvensiewet, 24 van 1936 (soos gewysig).

'n Insolvent kan ook 'n akkoord aangaan, en indien dit 'n voorwaarde van die akkoord is dat sekere bates aan die insolvent teruggegee word, dan word dit die kurator ontnem en hervestig daardie bates in die insolvent by wyse van 'n endossement ingevolge artikel 58(5) van die Akteswet, waarvoor die insolvent formeel aansoek moet doen en ook 'n afskrif van die akkoord moet indien⁹². Indien die insolvent nou met sodanige eiendom sou handel, word hy omskryf as 'n ongerehabiliteerde insolvent wat 'n akkoord aangegaan het⁹³.

Rehabilitasie verleen die insolvent weer volkome handelingsbevoegdheid ten aansien van sy besittings, behalwe dié wat onmiddellik vóór rehabilitasie onder beheer van die kurator was⁹⁴. 'n Insolvent wat onroerende goed in eiendom besit wat nie deur die kurator of skuldeisers opgeëis is nie, sal dus verplig wees om by die hof aansoek te doen (gewoonlik by rehabilitasie) om die Registrateur te magtig om die betrokke titelaktes te endosseer ingevolge artikel 58(5) van die Akteswet⁹⁵.

Eiendom verkry deur die insolvent tydens insolvensie, en wat by rehabilitasie deur die hof verklaar word in die insolvent te vestig, was nooit in die kurator gevestig nie, en artikel 58(4) en (5) van die Akteswet vind dus geen aanwending nie. 'n Endossement ingevolge die hofbevel, en nie die Akteswet nie, word dan op die titelbewys(e) aangebring⁹⁶.

By alle transporte ingevolge die bespreking hierbo, moet, benewens die gebruikelike vereistes ten aansien van transportaktes, ook aan die volgende vereistes voldoen word (MUTATIS MUTANDIS)⁹⁷:

92. Sien art. 119, 120(2), Insolvensiewet, 24 van 1936 (soos gewysig). Sien ook NEWALL, a.w., bl. 238.

93. Dit is nie gebruiklik om na 'n insolvent (in 'n akte) te verwys as geskwestreerd nie, behalwe waar 'n insolvent met toestemming van die kurator grond bekom het en weer vervreem nie, of wanneer bates in hom hervestig kragtens 'n hofbevel of akkoord nie. Sien JONES, The law and practice of conveyancing in South Africa, bl. 234.

94. Art. 25(1), Insolvensiewet, 24 van 1936 (soos gewysig) en NEWALL, a.w., bl. 239.

95. Ald., Sien ook art. 58(1)-(3) van die Akteswet.

96. JONES, The law and practice of conveyancing in South Africa, bl. 236-239.

97. Vgl. JONES, The law and practice of conveyancing in South Africa, bl. 236 en NEWALL, a.w., bl. 239-240. Die bespreking van titelvoorwaardes kom nie hier te pas nie.

- (a) Die aanstelling van die kurator moet bewys word⁹⁸;
- (b) verbande hoef nie vir afhandeling ingedien te word nie, dog wel enige "laste" wat teen die eiendom geregistreer staan⁹⁹;
- (c) 'n sertifikaat dat artikel 82(7) van die Insolvensiewet nie oortree word nie, sal heel moontlik van die transportbesorger vereis word¹⁰⁰;
- (d) die bevolkingsgroep van die insolvent moet bewys word by wyse van 'n beëdigde verklaring deur die kurator.

Ten aansien van insolvente vennootskappe kan volstaan word met wat hierbo gesê is. Daar kan egter ook met vrug gelet word op artikels 13, 49, 121 en 128 van die Insolvensiewet.

Ten slotte dien daarop gelet te word dat alle onroerende goed nie sondermeer by sekwestrasie op die kurator oorgaan nie¹⁰¹, en ook is die Insolvensiewet nie die enigste statuut wat voorsiening maak vir likwidasië/sekwestrasie asodanig nie¹⁰². Hierdie bespreking laat egter nie ruimte vir 'n bespreking van hierdie ander statute nie.

(iv) MINDERJARIGES¹⁰³

'n Minderjarige het beperkte handelingsbevoegdheid en in die Suid-Afrikaanse reg word 'n minderjarige enersyds beskerm, en andersyds toegelaat om voordele vir homself te beding. 'n Minderjarige bô die puberteit-ouderdom kan egter eiendomsreg in onroerende goed bekom deur dit

-
- 98. Sien reg. 63(4) van die Akteswet. Let daarop dat 'n kurator nie 'n "agent" kan aanwys nie. Vgl. ook die bewoording van art. 61, Insolvensiewet, 24 van 1936 (soos gewysig). Sien ook reg. 24(1) van die Akteswet.
 - 99. Vgl. JONES, t.a.p., asook art. 56(1) van die Akteswet.
 - 100. D.i. dat die kurator of afslaer, of hul gades, werkgewers, -nemers of verteenwoordigers nie die goed verkry nie. Dit kan slegs deur hof gemagtig word.
 - 101. Sien art. 55, Landbankwet, 13 van 1944 (soos gewysig); Art. 90, Insolvensiewet, 24 van 1936 (soos gewysig); Art. 19 en 51, Behuisingswet, 10 van 1957 (soos gewysig). Kragtens die Boerebystandwet, 48 van 1935 (soos gewysig), kan alle bepalings van die Insolvensiewet ook uitgesluit word waar 'n boer tegnies gesproke insolvent is.
 - 102. Sien die Bankwet, 33 van 1942 (soos gewysig); Maatskappywet, 61 van 1973 (soos gewysig); Wet op Koöperatiewe Verenigings, 29 van 1939 (soos gewysig); Versekeringwet, 27 van 1943 (soos gewysig); Bouverenigingswet, 24 van 1965 (soos gewysig).
 - 103. Sien NEWALL, a.w., bl. 215-218 en WILLE, a.w., bl. 69-86, in die algemeen.

sonder enige bystand te aanvaar. Indien die minderjarige egter nie aanvaar nie, moet die voog namens hom aanvaar. Indien die minderjarige onder die puberteitsouderdom is, sal slegs die hof, Meester of voog bedoelde eiendomsreg namens die minderjarige kan aanvaar¹⁰⁴.

Voorts kan 'n minderjarige, sy voog of kurator, nie onroerende bates van die minderjarige vervreem nie, tensy die hooggeregshof, of die Meester (indien die eiendom se waarde R4 000,00 en minder bedrae en dit in die minderjarige se belang is) daartoe toestem nie, of indien die betrokke voog/kurator by wyse van testament daartoe gemagtig is¹⁰⁵.

By die vervreemding van vaste eiendom word 'n minderjarige dus bygestaan deur sy voog en hierdie feit word in die betrokke akte vermeld. Ingevolge die Akteswet is dit egter nie die geval waar eiendomsreg in naam van die minderjarige geregistreer word nie¹⁰⁶.

'n Bespreking van die verskil tussen natuurlike en andere voogde¹⁰⁷ en hul onderskeie regte en bevoegthede behoeft geen bespreking nie, dog die posisie van die moeder in sommige gevalle is van belang. 'n Moeder beklee alleen die posisie van voog wanneer die vader te sterwe kom sonder dat laasgenoemde 'n voog in sy testament benoem het. In die geval waar die moeder (nā 'n egskeiding) beheer en toesig oor die kinders verkry het, en die vader kom later te sterwe, sal 'n voog wat in die vader se testament aangestel is, egter slegs gesamentlik met die moeder kan optree¹⁰⁸. Indien 'n weduwee weer sou trou, sonder die uitsluiting van maritale mag, sal sy steeds as voog kan optree, maar sal deur haar man bygestaan moet word¹⁰⁹.

104. WILLE, a.w., bl. 75-76. Aanvaarding kom slegs by skenkings ter sprake. 'n INFANS kan glanie teken nie en die voog moet namens hom dit doen. Bō 7-jarige ouderdom kan egter self geteken word. Sien JONES, The law and practice of conveyancing in South Africa, bl. 307-308, 332.

105. Art. 30, Boedelwet, 66 van 1965 (soos gewysig).

106. Reg. 33. NEWALL, a.w., bl. 216 en 217.

107. Vgl. ald., bl. 217-218 en WILLE, a.w., bl. 84-85. Sien ook art. 72, Boedelwet, 66 van 1965 (soos gewysig).

108. Art. 5, Wet op Huweliksaangeleenthede, 37 van 1953 (soos gewysig)

109. NEWALL, a.w., bl. 217.

Wat die bewys van voogdskap betref, word die omskrywing van 'n vader in sy hoedanigheid as natuurlike voog gewoonlik aanvaar. 'n Moeder wat as voog optree se handelingsbevoegdheid word bewys deur middel van 'n sertifikaat van die transportbesorger. Andere voogde word bewys deur indiening van die betrokke dokumente ingevolge waarvan handelingsbevoegdheid as voog ontstaan het¹¹⁰.

(v) GEESTELIK VERSTEURDE PERSONE¹¹¹

'n Ooreenkoms wat deur 'n geestelik versteurde aangeaan word is nietig, en die kontraktuele bevoegdheid van so 'n persoon vestig in sy kurator, wat op sy beurt gebonde is aan die magte wat aan hom toegeken is¹¹². Onroerende goed word in naam aan die pasiënt geregistreer, en die CURATOR BONIS of die pasiënt se geestesgebrek word/van melding gemaak nie. In die gevalle waar die CURATOR BONIS registrasiehandelinge verrig, word die CURATOR dan omskrywe as CURATOR BONIS, en sy aanstelling word bewys deur die indiening van die bekragtigingsbrief van die Meester.

(vi) GETROUDE PERSONE¹¹³

Ongetroude mans en vroue is ten volle handelingsbevoegd ten aansien van registrasiehandelinge, dog die Akteswet maak tóg daarvoor voorsiening dat die volle status van vroue in alle aktes moet verskyn¹¹⁴. Dogters bereik ook die puberteitsouderdom vóór seuns, en dogters kan dus op twaalfjarige ouderdom reeds skenkings sonder enige bystand aanvaar en seuns eers op 14-jarige ouderdom¹¹⁵.

-
110. M.a.w. 'n testament, voogdybrief of brief van kuratele ens. Vgl. ook art. 72, Boedelwet, 66 van 1965 (soos gewysig).
111. Sien NEWALL, a.w., bl. 234; WILLE, a.w., bl. 142-147 en JONES, The law and practice of conveyancing in South Africa, bl. 306-307.
112. Die CURATOR BONIS word deur die hof aangestel en het alleen die bevoegdhede wat die hof hom toesê. Sien ook art. 18(1)(a) en 65, Wet op Geestesgebreke, 38 van 1916 (soos gewysig). Die Meester se toestemming t.a.v. transaksies ingevolge genoemde art. 65 geskied by wyse van endossement op die betrokke volmag of toestemming.
113. Sien WILLE, a.w., bl. 37-137, veral vanaf bl. 100; NEWALL, a.w., bl. 219-233; JONES, The law and practice of conveyancing in South Africa, bl. 24-19 en bl. 294-306.
114. Vgl. art. 17(1). M.a.w. ook vorige van van geskeie dames en huidige status word aangedui, tensy nooiensvan ná egskeiding weer aangeneem word.
115. Vgl. voetnoot 104, bo.

In die geval van huwelike binne gemeenskap van goed, kan geen onroerende goed, verbande of ander saaklike regte aan die vrou getranspoteer, gese-
deer of in haar naam geregistreer word nie, tensy die betrokke goed uit-
gesluit is van gemeenskap van goed kragtens wet of enige testamentêre- of
skenkingsvoorwaarde, of indien die goed verkry is ingevolge die Wet op
Landboukrediet, 28 van 1966 (soos gewysig)¹¹⁶. Word die huwelik ges-
deur die reg van 'n ander land beheer¹¹⁷, sal die Registrateur die bepa-
lings van artikel 17(3) egter ignoreer¹¹⁸.

Onroerende goed word dus normaalweg in naam van die man, as administra-
teur van die gemeenskaplike boedel, geregistreer, dog geen melding word ge-
maak van die huwelik binne gemeenskap van goed nie. Ook waar die goed in
naam van die vrou geregistreer is, bekom die man volle handelingsbevoegd-
heid¹¹⁹, onderworpe egter daaraan, dat die vrou die volmag wat die man mag
verleen ten aansien van 'n registrasiehandeling ook sal teken, tesame met
één getuie, as bewys dat die huwelik nog bestaan¹²⁰, en die huwelik binne
gemeenskap moet ook bewys word¹²¹.

Die man se handelingsbevoegdheid as administrateur van die gemeenskaplike
boedel, ook in die geval waar registrasie in die vrou se naam staan, kan
egter beperk word deur die feit dat die maritale mag uitgesluit is¹²², of
voorts, dat die betrokke goed deur die vrou in die huwelik ingebring is of
verkry is vry van gemeenskap van goed en die betrokke titelbewyse geëndos-
seer is ingevolge artikel 1(2), Wet op Huweliksaangeleenthede, 37 van 1953
(soos gewysig)¹²³. In laasgenoemde geval sal geen registrasiehandeling ge-
registreer word tensy die vrou skriftelike toestemming daartoe verleen nie,

116. Art. 17(3).

117. Hierdie feit moet in aktes openbaar word. Sien Art. 17(1).

118. NEWALL, a.w., bl. 221 en 229. Eers as vrou met goed wil handel, sal
haar bevoegdheid bewys moet word. In die praktyk word die man se by-
stand egter altyd by latere registrasiehandelinge vereis. Bewys van
die huwelik vind plaas d.m.v. beëdigde verklaring en gewaarmekte af-
skrifte van die huweliksertifikaat. Sien ook JONES, The law and prac-
tice of conveyancing in South Africa, bl. 29.

119. Vgl. art. 14(4). Sien art. 17(3) vir gevalle waar goed in naam van
vrou geregistreer word.

120. Reg. 36. Hierdie is egter 'n blote prosedure-reël, aangesien ander
bewyse ook aanvaarbaar sal wees; derhalwe sal die man nogtans teen die
vrou se wens kan transporteer. Vgl. NEWALL, a.w., bl. 223.

121. D.m.v. huweliksertifikaat, of beëdigde verklaring. Sien JONES, The
law and practice of conveyancing in South Africa, bl. 28 en NEWALL,
bl. 224.

122. By wyse van testament, skenking, ens.

123. Sien art. 1(1)-(5) van dié wet.

selfs al is die maritale mag nié uitgesluit nie. In ander gevalle strek die maritale mag selfs oor afsonderlike eiendom van die vrou getroud binne gemeenskap van goed, selfs in die gevalle waar gemeenskap van goed uitgesluit is asook in die geval van 'n PUBLICA MERCATRIX¹²⁴.

Daar dien op gelet te word dat indien 'n vrou onroerende goed bekom kragtens artikel 1(1) bis, Wet op Huweliksaangeleenthede, 37 van 1953 (soos gewysig)¹²⁵, daardie feit bewys moet word deur middel van 'n beëdigde verklaring deur beide efgenote of 'n hofbevel indien beide eggenote nie 'n beëdigde verklaring wil aflê nie¹²⁶.

Huwelike buite gemeenskap van goedere baar weinig probleme. Indien die maritale mag nie uitgesluit is nie, is die reëlings ten aansien van die huwelik binne gemeenskap van goedere, MUTATIS MUTANDIS, van toepassing. Is die maritale mag uitgesluit is die posisie natuurlik baie eenvoudig. Voorts moet 'n verwysing na die huweliksvoorwaardekontrak, asook die in- of uitsluiting van die maritale mag, in alle aktes verskyn, en die huweliksvoorwaardekontrak, of 'n afskrif daarvan¹²⁷, moet in die betrokke aktekantoor belê wees¹²⁸.

Die posisie ten aansien van ná-huwelikse-kontrakte en huwelike kragtens artikel 2, Wet 22 van 1863, asook die posisie ten aansien van ander bevolkingsgroepe behoef geen bespreking nie.

By beëindiging van die huwelik deur egskeiding, bekom die vrou volle handelingsbevoegdheid. Indien die huwelik buite gemeenskap van goed was, kan die vrou aansoek doen dat haar statusverandering op alle titelbewyse

124. NEWALL, a.w., bl. 223-224.

125. D.w.s. by wyse van geld wat sy in die huwelik ingebring, geërf, as geskenk ontvang of verdien het, of die geldelike opbrengs van eiendom wat sy in die huwelik ingebring het.

126. Sien JONES, The law and practice of conveyancing in South Africa, bl. 306.

127. Sien ald., bl. 25-27, en NEWALL, a.w., bl. 224-228. Vgl. ook reg. 21(5), reg. 63(1) en art. 37(5).

128. Sien NEWALL, a.w., bl. 228-230.

en aktes in haar guns, aangebring word¹²⁹. Indien die huwelik binne gemeenskap van goed was, sal gewone transport moet geskied aan die partye ingevolge enige verdeling. Indien eiendom wat reeds in 'n party se naam geregistreer is, daardie party toekom ingevolge 'n bepaalde verdeling, kan "oordrag" geskied by wyse van endossement¹³⁰. Indien 'n party egter eiendom bekom het, dog skei alvorens transport geneem is, en daar word geen verdeling in 'n akte van dading aangegaan nie, word die eiendom aan beide partye, in halwe aandele, getranspoteer¹³¹. Let op dat 'n vrou normaalweg haar egskeiding slegs hoef te bewys ten aansien van registrasie-handelinge indien daar ander aktes of eiendomme geregistreer staan en ten opsigte waarvan die aangeduide status met haar huidige status verskil.

By geregtelike skeiding sal 'n vrou eiendom in haar eie naam kan registreer, indien die hof gemeenskap van goedere opskort, en 'n gesertifiseerde afskrif van die hofbevel, bewys van die huwelik binne gemeenskap van goed, en beëdigde verklarings deur beide partye dat hul nog geskeie leef, sal ingedien moet word. Hierenteen geniet 'n notariële akte van skeiding geen erkenning vir doeleindes van die registrasie van eienomsreg nie¹³².

5. BESTORWE BOEDEL

In hierdie verband is 'n parate kennis van artikel 14 van die Akteswet onontbeerlik vir die praktisyn. Artikel 14 is reeds in hoofstuk 3, hierbo, bespreek en word dus nie weer bespreek nie. Let ook daarop dat bepalinge van die Boedelwet, 66 van 1965 (soos gewysig), en die erfreg wat betrekking het, slegs genoem sal word asof die leser reeds daarmee vertrou is.

129. Art. 17(6).

130. Art. 45(bis). Aansoek deur geregistreerde eienaar, skeidingsbevel en/of akte van dading, betrokke titelbewys en enige verbande moet ingedien word. Geen hereregte is betaalbaar nie.

131. Vgl. NEWALL, a.w., bl. 231-233.

132. Vgl. ald. en JONES, The law and practice of conveyancing in South Africa, bl. 297-303.

As algemene beginsel geld dat die eksekuteur alle registrasiehandelinge aangaan, in sy voornoemde hoedanigheid. Onroerende goed word egter in naam van die boedel geregistreer en geen verwysing na die eksekuteur gemaak in die akte nie¹³³.

Waar bates binne 'n gemeenskaplike boedel val, en registrasiehandelinge ten aansien van daardie bates word verlang, dan tree die eksekuteur nie alleen op nie, maar wel saam met die langsliewende eggenoot wat in sy/haar persoonlike hoedanigheid by die eksekuteur gevoeg word. Die vereiste van voeging verval egter in die volgende gevalle:

(a) Waar die eksekuteur met oorledene se aandeel alleen handel;

(b) waar die grond verkoop is ter vereffening van skuld van die gemeenskaplike boedel¹³⁴;

(c) waar die gemeenskaplike boedel saamgesmelt het en die langsliewende geadieer het¹³⁵;

(d) waar transport ten gunste van die langsliewende is;

(e) waar die langsliewende self eksekuteur is¹³⁶.

Indien 'n langsliewende wat ingevolge artikel 21 gevoeg moet word, vóór registrasie te sterwe kom, tree die eksekuteur van laasgenoemde in die plek van hom/haar, en indien 'n langsliewende eggenote weer sou trou sal haar man ook bystand moet verleen, indien die maritale mag nie uitgesluit is nie. Voorts moet alle transporte ingevolge die uitsonderings onder artikel 21 openbaar dat die oordrag ten behoeve van die gesamentlike boedel is, en dat die gesamentlike boedel onthef word¹³⁷.

133. In gevalle waar transport ná dood geregistreer word, en die oorledene nie binne gemeenskap van goed getroud was nie. Sien reg. 54(1). Afgesien van die huwelikstaat, word sertifikate van titel in die reghebbende se naam (oorledene) geregistreer, sowel as verbande. Sien reg. 54(2).

134. Word bewys deur 'n sertifikaat deur die Meester, eksekuteur of transportbesorger. Sien reg. 50(2)(a).

135. Sien reg. 50(2)(b) t.a.v. bewys van adiasie.

136. Art. 21, wat ook van toepassing is by die registrasie van eiendom in naam van 'n gesamentlike boedel ingevolge art. 17(5).

137. Reg. 50(2)(c).

Geen akte sal egter geregistreer word ten aansien van enige boedelbate nie, tensy boedelbelasting betaal is, of kwytskelding verleen is nie. Dit word gewoonlik gedoen deur 'n endossement van die Meester op die volmag om transport te gee¹³⁸. In die geval van onteiening deur die staat (slegs die staat) wat nã dood eers geregistreer word, word van hierdie vereiste afgesien. By registrasiehandelinge waar die eiendom in die boedel bly, byvoorbeeld sertifikate van titel of endossemente, sal 'n voorlopige Meestersendossement gegee word wat egter verdere transaksies verbied alvorens 'n finale endossement verkry is.

In die geval van verkopings deur die eksekuteur word die toestemming van die Meester vereis¹³⁹, ook in die geval waar transport bewerkstellig word uit hoofde van 'n verkoping wat die oorledene voor sy oorlye gemaak het. Die aanvaarding van skenkings moet ook bewys word by transport, tensy die skenking testamentêr bekragtig is¹⁴⁰. Indien 'n begiftigde sterf voordat 'n skenking aanvaar kan word, kom dieselfde keuse aan die eksekuteur van die oorlede begiftigde toe.

Transportaktes uit hoofde van 'n artikel 38 oorname¹⁴¹ sal asodanig in die CAUSA uiteengesit word, en 'n endossement, deur die Meester, op die volmag, word vereis. Ook moet die huwelik binne gemeenskap van goed bewys word indien daar 'n gesamentlike boedel betrokke is by so 'n oorname, ten einde vrystelling van ½ seëlregte te verkry. Laasgenoemde bepaling geld egter alleen as datum van oorlye 15 Augustus 1974 of vroeër was¹⁴².

Die grootste probleme wat praktisyns ervaar by boedeltransporte is die uiteensetting van die CAUSA. 'n Breedvoerige bespreking is nie hier vanpas

-
139. Sien art. 42(2) en 47, Boedelwet, 66 van 1965 (soos gewysig). By wyse van endossement op volmag. Let op dat die eksekuteur slegs in hoogs uitsonderlike gevalle van boedel kan koop, t.w. stegs uit hoofde van die testament, 'n opsie of toestemming deur alle erfgename tesame met 'n hofbevel.
138. Art. 22(1), Boedelbelastingwet, 45 van 1955 (soos gewysig). Hierdie endossement word vereis ongeag enige CAUSA van transport.
140. Skenkings moet voor oorlye van skenker aanvaar word ten einde geldig te wees. Dit is die posisie vanaf 1956. Sien JONES, The law and practice of conveyancing in South Africa, bl. 332.
141. Art. 38, Boedelwet, 66 van 1965 (soos gewysig).
142. 'n Art. 45 endossement sou egter verkiesliker wees uit 'n praktiese oogpunt.

nie, dog die volgende algemene beginsels is aan te merk¹⁴³;

- (a) Datums van testamente en oorlye moet aangedui word;
- (b) indien 'n langsliewende eggenoot transport neem, moet volle huwelikstatus, (soos vóór oorlye, aangedui word¹⁴⁴;
- (c) die feit dat eiendom bekom word uit hoofde van beide 'n huwelik binne gemeenskap van goed én testament, word sòtuiteengesit;
- (d) 'n alleen-erfgenaam word asodanig aangedui, en eiendom word nie spesiaal aan hom "bemaak" nie;
- (e) binne-gemeenskap gade van 'n erfgenaam of legataris moet nie as erfgenaam of legataris omskryf word nie.

Boedeltransporte behels natuurlik 'n groot aantal bykomstige dokumente en vereistes. In die algemeen moet altyd bewys gelewer word van die eksekuteurs aanstelling¹⁴⁵, 'n boedelbelasting- of sterregte-endorsement verkry word¹⁴⁶, bewys gelewer word van die betrokke bemaking¹⁴⁷, die huwelik binne gemeenskap, indien die langsliewende eiendom ingevolge so 'n huwelik bekom bewys word, asook bewyse van die huwelikstatus van erfgename en/of legatarisse, op die normale wyse, oorgelê word. 'n Afskrif van enige afstanddoening of repudiasie van 'n erfenis, gesertifiseer deur die Meester, moet in ingedien word.

Voorts kan 'n onderskeid getref word tussen testate- en intestate bestorwe boedels. By testate bestorwe boedels word die volgende vereis by registrasiehandelinge: Indiening van 'n gesertifiseerde afskrif van die testament, kinders wat nie by name as erfgename aangedui word nie, word bewys by wyse van 'n gesertifiseerde afskrif van sterfkennis, die indentiteit

143. JONES, The law and practice of conveyancing in South Africa, bl. 139-140.

144. Ook belangrik waar 'n persoonlike reg ten gunste van oorlewende eggenoot voorbehou word in transportakte.

145. Sien reg. 63(4).

146. Art. 22(1), Boedelbelastingwet, 45 van 1955 (soos gewysig).

147. Reg. 50(1).

van vooroorlede erfgename en hulle erfgename word ook by wyse van 'n gesertifiseerde afskrif van die sterfkennis bewys; waar persoonlike regte aan 'n gade binne gemeenskap toekom, moet die huwelik bewys word, sonie moet sessie notarieël geskied¹⁴⁸, 'n gesertifiseerde afskrif van 'n herverdelingsooreenkoms en 'n sertifikaat deur die transportbesorger dat enige betekingspryse betaal of verseker is¹⁴⁹, word vereis. Bewys van adiasie, in die geval van samesmelting¹⁵⁰, asook van repudiasie in die geval van persoonlike regte, sal vereis word.

By intestate boedels sal bewys van die volgende verlang word: Bewys van intestaatheid of feit dat testament nie deur Meester aanvaar is nie¹⁵¹, en die aan- of afwesigheid van assendente en/of dessendente¹⁵². In die gevalle waar 'n langsliewende eggenoot sou erf ingevolge artikel 1, Erfopvolgingswet, 13 van 1934 (soos gewysig), moet die balans vir verdeling asook enige dessendente en/of assendente bewys word¹⁵³, terwyl herverdelings op die normale wyse bewys word.

Alhoewel serwitute, asodanig, nie alhier onder bespreking is nie, sal kennis daarvan bykans by elke boedeltransport, veral in die Oranje-Vrystaat, te pas kom. In dié verband verwys ek slegs na artikels 65-67 van die Akteswet, wat die posisie ten aansien van persoonlike serwitute duidelik saamvat.

In die geval waar onroerende goed in die naam van 'n langsliewende eggenoot, wat binne gemeenskap van goed getroud was, geregistreer staan, of op naam van die oorledene se boedel, kan transport aan so 'n langsliewende by wyse van endossement geskied¹⁵⁴. Hierdie prosedure is egter nie verpligtend, dog bloot goedkoper en geriefliker. As die oorledene se halfaandeel die langsliewende nié toekom nie, kan die eksekuteur dit wegtransporteer. Die langsliewende se halfaandeel, geregistreer in naam van die oorledene, kan egter

148. Art. 65 en 67.

149. Ook dat enige ander tersaaklike voorwaarde in die testament nagekom is. Selfs adiasie.

150. Sien reg. 50(2)(b).

151. By wyse van sterfkennis of sertifikaat deur Meester, onderskeidelik.

152. D.m.v. gesertifiseerde sterfkennis.

153. D.m.v. 'n sertifikaat van die Meester of 'n gesertifiseerde afskrif van die likwidasië- en distribusierekening, en 'n gesertifiseerde sterfkennis, onderskeidelik.

154. Art. 45(1).

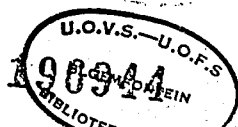
op aansoek, ook by wyse van endossement oorgedra word¹⁵⁵. Let op dat artikel 45(1) alle onroerende goed ingevolge die Akteswet insluit.

Formaliteite¹⁵⁶ wat met so 'n aansoek gepaard gaan is dat die oorledene se eksekuteur en die langslewende beide aansoek doen (behalwe as laasgenoemde die eksekuteur is), en die CAUSA¹⁵⁷ vir oordrag moet ook daarin uiteengesit word. Aanstellings en die normale endossemente deur die Meester word vereis en verbande moet vir afhandeling ingedien word¹⁵⁸. Let egter op dat gewone belastingsertifikate nie ingedien hoef te word nie. Voorts kan 'n soortgelyke endossement ook aangebring word ten aansien van 'n gale binne gemeenskap van 'n oorledene se vennootskapsbates¹⁵⁹.

'n Interessante endossement is ook dié kragtens artikel 39(3), Boedelwet, 66 van 1965 (soos gewysig). Indien 'n erfgenaam nie in staat is om sonder om homself 'n groot las op te lê ten aansien van oordragkoste, oordrag van eiendom kan neem nie, kan die Registrateur op magtiging van die Meester die betrokke titelbewys endosseer ten effekte dat die betrokke eiendom vererf het. 'n Daaropvolgende registrasiehandeling sal egter belet wees tensy transport geneem word. Die normale meegaande dokumente vergesel so 'n aansoek deur die eksekuteur. Indien die eiendom later deur die eksekuteur verkoop moet word, sal die Meester sy endossement ingevolge artikel 42, Boedelwet, 66 van 1965 (soos gewysig) aanbring op die Volmag, dog die kwalifikasie "nieteenstaande die artikel 39(3) endossement" daaraan toevoeg. Ook administrateurs verkry onroerende goed by wyse van endossement¹⁶⁰.

By verkopings deur eksekuteurs en deur oorledene vóór dood, sal die gewone bepalinge ten aansien van die Groepsgebiedewette van toepassing wees¹⁶¹.

-
155. Sien JONES, The law and practice of conveyancing in South Africa, bl. 133, se bespreking van art. 21(a).
156. Vgl. reg. 49.
157. Asook die nodige bewyse daarvan. Sien JONES, The law and practice of conveyancing in South Africa, bl. 150.
158. Vgl. art. 45(2).
159. Reg. 34(3)(c).
160. Art. 64, Boedelwet, 66 van 1965 (soos gewysig). Hoofstuk IV van dié wet het egter nog nie in werking getree nie.
161. Vgl. JONES, The law and practice of conveyancing in South Africa, bl. 154.



Die laaste aspek van boedeltransporte wat aandag verdien is die geval waar onbekende kinders ter sprake kom. Beide in die geval van bemakings en skenkings word sodanige kinders as persone beskou, trots die feit dat hulle nog nie gebore is nie, indien dit tot hulle voordeel sou strek. Ongeag die CAUSA van oordrag, hetsy dit 'n skenking, bemaking of ander wyse van eiendomsverkryging is, kan grond, saaklike regte of verbande oorgedra word:

(a) In die geval van kinders wat gebore is of nog moet word, uit 'n persoon, aan daardie persoon, en

(b) in die geval van kinders wat gebore is of nog moet word uit 'n huwelik, aan die persoon wat die voog van die kinders gedurende minderjarigheid sal wees,

in trust vir daardie kinders. Genoemde oordragnemers kan ook skenkings namens die kinders aanvaar. Wanneer al sodanige kinders se indentiteit nou vasgestel is, geskied oordrag aan die kinders by wyse van endossement¹⁶².

B. EIENDOMSOORDRAG BY ONSTENTENIS AAN CONSENSUS TUSSEN DIE PARTYE

1. ONTEIENING EN VESTIGING BY WYSE VAN STATUUT¹⁶³

Transport geskied in dié geval op die gebruikelike wyse, aan die hand van vorm G tot die regulasies. Daar word voorsiening gemaak vir 'n endossement¹⁶⁴, dog die nuwe eienaar sal geen registrasiehandeling met die eiendom kan aangaan alvorens transport nie geneem is nie. Eiendomsreg ves-

162. Art. 25. Dit geskied trots die bepalings van art. 17(3).

163. Die posisie word uitvoerig gereël deur art. 31. Vgl. NEWALL, a.w., bl. 59-61. Sien egter ook art. 39(5), Wet op Gemeenskapsbou, 3 van 1966 (soos gewysig).

164. Art. 31(6)(a).

tig dus eers by registrasie van transport ten volle, hoewel DOMINIUM reeds by die onteieningshandeling oorgaan. By ontstentenis aan die titelakte sal 'n hofbevel of 'n beëdigde verklaring deur die transportnemer voorgelê moet word ten aansien van die redes. Voorts moet die transportnemer ook 'n sertifikaat oorlê ten effekte dat voldoen is aan die bepalings van die betrokke wet ingevolge waarvan oordrag plaasvind.

2. EIENDOMSOORGANG UIT HOOFDE VAN 'N HOFBEVEL

Artikel 33 maak uitvoerig voorsiening vir die gevalle waar registrasie van eiendomsoorgang nie op die gebruikelike wyse verkry kan word nie. Soos tevore opgemerk, kom artikel 14 ook hier ter sprake, en daar word ook uitdruklik voorsiening gemaak vir die geval waar grond deur 'n plaaslike owerheid verkoop word op grond van belastings wat vir 'n tydperk van 5 jaar agterstallig is¹⁶⁵. Waarskynlik sal verjaring ook ingevolge artikel 33 afgedwing word. Vorm H in die regulasies sal hier gebruik word, wat dan 'n verwysing na die hofbevel sal bevat.

3. EKSEKUSIEVERKOPINGS 166

Alle beslagleggings word deur die Registrateur aangeteken teen die betrokke eiendom¹⁶⁷, en slegs indien die beslagslegging teruggetrek word, sal registrasiehandelinge deur iemand anders as die eksekusie-amptenaar toelaatbaar wees¹⁶⁸. Waar meer as een beslaglegging bestaan, sal die skuld-eiser wat eksekusieverkoping bewerkstellig egter transport kan eis sonder dat die ander beslagleggings eers teruggetrek word.

165. Art. 33(2).

166. JONES, The law and practice of conveyancing in South Africa, bl. 237-239.

167. Vgl. art. 3(w) en reg. 17(1) (d).

168. Sien JONES, The law and practice of conveyancing in South Africa, bl. 239, vir uitsonderings. Sien ook art. 14(1)(b)vii).

'n Transportakte uit hoofde van 'n eksekusieverkoping word uitgevoer deur die bode of balju (of genomineerde transportbesorger). Die transport sal op die gebruikelike wyse geskied dog die volgende spesiale reëlings is van toepassing:

(a) Die beslaglegging moes behoorlik op die skuldenaar en Registrateur bestel gewees het;

(b) 'n volmag deur die balju verleen (nie geregsbode nie!) moet deur 'n hofbevel bekragtig word;

(c) die titelaktes hoef nie voorgelê te word nie, mits die balju of geregsbode skriftelik aanvoer dat dit verkry/^{nie}kan word nie¹⁶⁹;

(d) alle geregistreerde laste moet vir afhandeling ingedien word, behalwe verbande¹⁷⁰;

(e) hereregte is selfs betaalbaar op agterstallige belastings ten aansien waarvan die koper aanspreeklikheid aanvaar het;

(f) die balju of geregsbode se beëdigde verklaring ten aansien van die rassegroep van die eksekusie- skuldeiser sal voldoende wees.

Ten slotte kan opgemerk word dat ook die huwelik binne gemeenskap van goed ook as 'n vorm van eiendomsoordrag beskou kan word, sonder dat CONSENSUS daartoe bestaan. Die argumenteerbaarheid van so 'n punt is egter oogluikend en die huwelik binne gemeenskap is buitendien hierbo reeds bespreek.

169. Reg. 51(2).

170. Art. 56(1).

C. MEDE - EIENDOMSREG¹⁷¹

Ons volstaan hier met die bondige uiteensetting van mede-eiendomsreg wat WILLE aangee, en let vervolgens slegs op die aspekte wat te make het met die oordrag van eiendomsreg. Enige mede-eienaar van grond kan 'n sertifikaat van geregistreerde titel verkry ten aansien van sy betrokke onverdeelde aandeel in daardie grond¹⁷². Geen transport van 'n breukdeel van so 'n onverdeelde aandeel, of 'n verband of huur op so 'n aandeel of breukdeel daarvan, sal geregistreer word tensy so 'n sertifikaat van geregistreerde titel voorgelê word nie. Alle mede-eienaars, ingevolge 'n transportakte, sal egter so 'n registrasiehandeling sonder voorlegging van 'n sertifikaat van geregistreerde titel kan deurvoer, en so ook 'n mede-eienaar wat sy gehele aandeel wegtransporteer ingevolge transportaktes wat gelyktydig geregistreer word¹⁷³. Ook kan al die mede-eienaars van 'n stuk grond, aan twee of meer persone in onverdeelde aandele transporteer by wyse van een akte, mits die gehele eiendom getransporteer word¹⁷⁴. Onverdeelde aandele in meer as een stuk grond kan egter nie aan meer as een transportnemer in dieselfde akte oorgedra word nie indien die aandele aan enige een transport-gewer toegewys, nie dieselfde is ten aansien van elke stuk grond nie¹⁷⁵.

Transport van 'n onverdeelde aandeel in grond, sal nie registreerbaar wees indien dit daarop bereken is om 'n bepaalde deel van die grond voor te stel nie¹⁷⁶. Indien 'n stuk grond aan twee of meer persone in onverdeelde aandele behoort, van wie een of meer die aandeel of aandele van die vorige eienaar of eienaars in 'n bepaalde gedeelte van daardie stuk grond verkry, kan al die eienaars gesamentlik, met inbegrip van die eienaar of eienaars wat die aandeel of aandele verkry, daardie gedeelte transporteer aan die persoon of persone wat dit verkry.¹⁷⁷

-
171. Sien WILLE, a.w., bl. 210-213. Vennootskappe is alreeds bespreek en word nie weer hieronder bespreek nie. Vgl. art. 24(bis).
172. Sien vorm I in die regulasies.
173. Art. 34(1). Let op art. 34(2) t.o.v. verlore transportaktes. 'n S.G.T. kan ook verkry word t.o.v. meerdere onderdeelde aandele in meerdere stukke grond, mits die onderskeie stukke grond dan in afsonderlike paragrawe omskryf word. Sien art. 35. Uitreiking van S.G.T. egter onderworpe aan art. 37.
174. Art. 23(2). Vgl. ook art. 23(1): A kan sy grond met een akte aan B, C, D en E oordra in onverdeelde aandele.
175. Art. 23(bis).
176. Art. 24(1).
177. Art. 24(2). D.i. 'n kortpad na art. 43. Sien NEWALL, a.w., bl. 73.

Voorts kan mede-eienaars verdelingstransporte aangaan, selfs met uitsluiting van mineraleregte¹⁷⁸.

Indien twee/meer stukke grond of onverdeelde aandele daarin besit word kragtens een titelbewys, kan sertifikate van geregistreerde titel uitgeneem word (behoudens artikel 37) vir meerdere van sodanige stukke grond of onverdeelde aandele, mits gencemde titelbewys maar net bly dien as titel ten aansien van een stuk grond of onverdeelde aandeel in 'n stuk grond¹⁷⁹.

D MEERDERE STUKKE GROND

Twee of meer persone wat verskillende stukke grond besit, kan nie transport daarvan in een akte bewerkstellig nie, tensy 'n regsbeplwing of 'n hofbevel so 'n stap magtig nie¹⁸⁰.

Twee of meer stukke grond kan egter deur een of meer persone in een akte getransporteer word, mits die meerdere transportnemers mede-eienaars is en transport geskied aan een persoon of aan meerdere mede-eienaars. Elke stuk grond moet in 'n afsonderlike paragraaf omskryf word¹⁸¹. Dieselfde geld ten aansien van gedeeltes van 'n stuk of stukke grond, mits die kaarte van al die bedoelde gedeeltes aan die akte geheg word¹⁸².

178. Art. 26(1) en(1)bis. Die Wet op Onderverdeling van Landbougrond, 70 van 1970 (soos gewysig) en die Aanvullende Wet op Mineraleregte, 10 van 1975, moet altyd in gedagte gehou word.

179. Art. 36.

180. Art. 22(1).

181. Art. 22(2).

182. Art. 22(3).

HOOFSTUK 5

DEELTITELS¹

I INLEIDING

Op die oog af hoort die onderhawige CAPUT tuis in die vorige hoofstuk. Die hoofdoel agter die Deeltitelwet was ook maar die daarstelling van 'n regssekere titel, en die deeltitelregister openbaar 'n groot ooreenkoms met die grondregister. Uit hoofde, egter, van die groot aantal ingrepe in ons tradisionele eiendomsreg en registrasiestelsel, wat deur die Deeltitelwet teweeggebring is, word 'n afsonderlike hoofstuk hieraan gewy.

II DIE VROEGSTE DEELTITELS

Die gebruik van deeltitels kan teruggevoer word na die Middeleeue, en die beste voorbeelde daarvan, wat vandag nog bestaan, is die "Inns of Court" in London en die "Ponte Vecchio"-brug in Florence.

Hierdie tipe eiendomsreg was ook algemeen in gebruik in Frankryk en Duitsland gedurende die Middeleeue².

Ons kan ook onderskei tussen sakedeëleiendom en woondoeleieiendom, waarvan laasgenoemde reeds in 2000 v.C. voorkom. 'n Dokument van koning Imerum van Lipar, uit die jaar 2000 v.C., handel oor 'n geval waar die grondverdieping van 'n gebou verkoop is as 'n biersaal, terwyl die verkoper eie-

-
1. Sien die Wet op Deeltitels, 66 van 1971 (soos gewysig). Hierin voortaan word verwys na die Deeltitelwet, wat op 30 Maart 1973 in werking getree het, en waarvan die Engelse teks onderteken is. Die regulasies tot hierdie wet het verskyn in Goewermentskennisgewing R. 475 van 30 Maart 1973, Regulasiekoerant, 30 Maart 1973, vol. 93, no. 3822. in
 2. VAN SCHALKWYK, R.T., Sectional titles - a real right in space?, S.A.L.J. Aug. 1972, vol. 89, no. 3, bl. 353. Lat op dat daar in die vorige hoofstuk verwys word na J.H. VAN SCHALKWYK. Die hieropvolgende verwysings slaan egter slegs op R.T. VAN SCHALKWYK.

naar van die boonste verdieping gebly het. Ook word in die Germaanse STOCKWERKSEIGENTUM, wat as voorloper van die moderne deeleiendom beskou word, talle voorbeelde aangetref van gedeeltes van geboue wat as slaghuise of sakelokale vir derdes ingerig is³.

Die uitgebreide "onderverdeling" van huise, en die gebrek aan reëls om die instandhouding van en harmonie tussen "onderverdelings" te beheers, het aanleiding gegee tot talle geskille wat, indien nie onmoontlik nie, uiteraars moeilik was om te besleg. Uit hoofde hiervan het deeleiendom in ongunst geraak. VAN SCHALKWYK⁴ beskou ook die resepsie van die Romeinsregtelike beginsel van SUPERFICIES SOLO CEDIT⁵ as 'n rede vir die verdwyning van dié vorm van eiendomsreg.

III PRAKTYKE VOOR INWERKINGTREDING VAN DIE DEELTITELWET⁶

Die twee wêreldoorloë, en die gepaardgaande stygende boukoste en behuisingsnood, word allerweë beskou as oorsaak van die praktyk van verkoop van woonstelle⁷, en E.W. BIRCH⁸ wys reeds in 1955 op hierdie floreende praktyk hier te lande. Die gebruikelike praktyk was om 'n maatskappy te stig, wat dan eienaar van die grond en geboue was. Die aandeelhouers verkry dan die reg om 'n bepaalde woonstel te okkupeer. Dit was destyds natuurlik onmoontlik om 'n gebou, sonder die grond waarop dit staan, in eiendom oor te

-
3. VAN DER MERWE, C.G., Die wet op deeltitels en sakedealeiendom, in DE REBUS PROCURATORIIS, Febr. 1974, no. 74, bl. 53.
 4. VAN SCHALKWYK, a.w., bl. 353.
 5. Sien SOHM, R., Institutes of Roman law, 3de uitg. vertaaf deur J.C. LEDLIE, Oxford, 1907, bl. 350-351.
 6. 'n Goeie oorsig hiervan kan ook verkry word uit Hansard No. 16, 24-28 Mei 1971, soos gepubliseer in SHRAND, D., On the sectional titles act, Kaapstad, 1972, bl. 183-192.
 7. Vgl. VAN SCHALKWYK, a.w., bl. 353-354; H.R.H., The conveyance of individual flats,¹ⁿ S.A.L.J., Nov. 1955, vol. 72, no. 4, bl. 408; RORKE, R.F., A commentary on the sectional titles act 1971, Durban, 1972, bl. ix; vir die interessante wisselwerking tussen hoes huurgeld en belasting, sien ISAKOW, L.E., Some comments on the sectional titles act 66 of 1971, in S.A.L.J., Febr. 1972, vol. 89, no. 1, bl. 124 en RORKE, a.w., bl. 1-2.
 8. BIRCH, H.W., The conveyance of individual flats, in S.A.L.J., Aug. 1955, vol. 72, no. 4, bl. 274-276. Voormalige Hoofregistrator van Aktes.

dra⁹. Regsteoretiese en praktisewe probleme van hierdie praktyke was legio¹⁰. Waar maatskappy X gelikwieder sou word, sou aandeelhouer-CUM-woonstelokkupeerder B, heel moontlik sy ganse belegging verloor. Die ver- naamste probleem, egter, was dat geen "kaart en transport" geregistreer kan word nie. BIRCH het egter reeds in 1955 versoenende aspekte in ons registrasiestelsel, ten aansien van hierdie praktyk, gewaar, en ook aan die hand van Australiese- en Engelse wetgewing plaaslike wetgewing bepleit¹¹.

IV DIE GESKIEDENIS VAN DIE DEELTITELWET¹²

In 1956 het ene Hopewell, Volksraadslid vir Pinetown, onsuksesvol, 'n wetsontwerp voorgestel wat die registrasie van deeltitels moontlik sou maak. In 1964 is 'n konsepwetsontwerp gepubliseer en in 1965, 1968 en 1970 is ver- dere wetsontwerpe na verkose komitees verwys. Die 1968-, 1969- en 1970- komitees het almal berig dat alleen wetgewing die publiek van aansienlike verliese sou kon vrywaar, en in 1970 word die betrokke verkose komitee as 'n kommissie van ondersoek aangestel om die ondersoek finaal af te handel, en op 10 Junie 1971 word die Deeltitelwet goedgekeur.

V DIE WERKING VAN DIE DEELTITELWET¹³

Ingevolge die Deeltitelwet sal dit moontlik wees om 'n deel van 'n gebou in eiendom te verkry, by wyse van registrasie. Dit sluit natuurlik ook in die grond waarop so 'n gebou gelê is, én die res van die gebou (byvoor- beeld dak, buitemure, trappe en hysbakke), in onverdeelde aandele

9. ISAKOW, a.w., bl. 123.

10. Sien ald.; BIRCH, a.w., bl. 276-281.

11. Ald.

12. Sien ISAKOW, a.w., bl. 123-124, asook voetnoot 6, hierbo.

13. ODENDAAL, a.w., bl. 107-117, se uiters kernagtige, dog ietwat onsis- tematiese, bespreking dien as uitgangspunt van my eie bespreking.

A. HOE WORD DIE WET IN WERKING GESTEL

'n Gebou wat onder 'n ontwikkelingskema¹⁴ val, asook die grond waarop dit geleë is, kan dus in dele en in gemeenskaplike eiendom verdeel word en eiendomsreg daarop kan geregistreer word, sowel as saaklike regte daarop. Die eienaar van 'n deel moet ook eienaar wees van 'n onverdeelde aandeel in die gemeenskaplike eiendom¹⁵, en so 'n kombinasie staan dan bekend as 'n eenheid, wat normaalweg nie afsonderlik mee gehandel kan word nie¹⁶. Voorts word die Akteswet toegepas waar die Deeltitelwet tekort sou skiet, en kan 'n eenheid alleen binne die regsgebied van 'n plaaslike bestuur geleë wees¹⁷.

'n Ontwikkelingskema moet deur die betrokke plaaslike bestuur goedgekeur word, en so 'n aansoek moet vergesel word met die skriftelike toestemmings van verband- en ander houers van saaklike regte¹⁸. Appêlle teen beslissings van 'n plaaslike bestuur word gerig aan die betrokke Administrateur¹⁹.

Ná verkryging van bedoelde toestemming, doen die ontwikkelaar aansoek om die opening van 'n deeltitelregister en om registrasie van die deelplan²⁰. So 'n aansoek²¹ word vergesel van die nodige titelbewyse van die grond, verbande en toestemmings deur verbandhouders en ander houers van saaklike regte²², die deelplan (met saaklike regte daarteen en 'n goedkeuringssertifikaat van die plaaslike bestuur daarop aangeteken)²³, die nodige sertifikate indien die gebou by goedkeuring deur die plaaslike bestuur nog nie voltooi was nie²⁴. 'n bylae ten aansien van bestuursreëls (wat bylae 1 en 2 tot die wet moet

-
14. Daar word veronderstel dat die leser bekend is met die woordomskrivings. Sien art. 1 van die wet.
 15. Art. 2, Wet op Deeltitels, 66 van 1971 (Soos gewysig). In hierdie hoofstuk sal voortaan slegs na artikels en regulasies verwys word, en verwysings na ander wetgewing sal onderskeidend aangedui word.
 16. Art. 12(3). Sien art. 13 en 16, onderskeidelik, t.a.v. handelinge met die gemeenskaplike eiendom en die onderverdeling van 'n deel.
 17. Art. 3.
 18. Art. 4.
 19. Art. 4(9) en (10). Sien reg. 3 vir prosedure.
 20. Sien vorm E in die regulasies, en art. 5, 6 en reg. 4.
 21. Sien art. 5.
 22. Vgl. art. 5(3)(b) en (c).
 23. Art. 5(3)(d)(i) en (ii).
 24. Art. 5(3)(e). Vgl. art. 7(1)(b).

bevat)²⁵ en die nodige sertifikate van geregistreeerde titel ten aansien van die afsonderlike eenhede²⁶.

Nadat aan die vereistes van artikels 4 en 5 voldoen is, registreer die Registrateur die deelplan²⁷ en open 'n deeltitelregister²⁸, en die opening van die deeltitelregister word in die grondregister aangeteken terwyl die oorspronklike inskrywing in die grondregister afgesluit word²⁹. By bedoelde registrasie word dan, gelyktydig, die plan geregistreeer; die register geopen; die sertifikate van geregistreeerde deeltitel uitgereik³⁰; saaklike laste én die onderhewigheid aan so 'n ontwikkelingskema én die opening van die deeltitelregister op titelbewyse³¹ aangeteken; op sertifikate van geregistreeerde deeltitel verbande en ander dokumente wat saaklike regte vestig, aangeteken dat die betrokke dele en onverdeelde aandele aan dieselfde saaklike laste onderhewig is³². Voorts reik die Registrateur ook gratis afskrifte van verbande, huurkontrakte en serwitutaktes uit, wat in die hoofleër geliasseer word³³. Hierna word die gebou(e) en grond geag in gemeenskaplike eiendom en dele verdeel te wees³⁴, en verbande, saaklike regte en voorwaardes wat op die grond gerus het geag teen die gemeenskaplike eiendom geregistreeer te wees³⁵. Ingevolge artikel 9 kan 'n geregistreeerde deelplan ook gewysig of gerojear word.

B. OORDRAG VAN 'N EENHEID

Oordrag van eiendomsreg in 'n eenheid of grond wat kragtens 'n deeltitel-bewys gehou word, geskied by wyse van endossement op die sertifikaat van geregistreeerde deeltitel, en dit is ook nie nodig om 'n kaart aan 'n deeltitelbewys waarkragtens 'n eenheid of 'n onverdeelde aandeel in 'n

-
25. Art. 5(3)(f). Vgl. art. 27(2).
 26. Sien art. 5(2)(a)-(c) en vgl. art. 40(1) en 43 van die Akteswet, asook reg. 4 en 5 van die Deeltitelwet.
 27. Deur 'n nommer daaraan toe te ken. Sien art. 8(1)(a) en reg. 5(13).
 28. 'n Hoofleër vir grond en geboue en onderleërs vir eenhede word geopen, waarin handeling met eenhede, dele en gemeenskaplike eiendom aangeteken word. Sien art. 2(1)(b) en reg. 6.
 29. Art. 3(2)(a).
 30. Art. 3(2)(d). Sien ook art. 5(3)(g) en vorm B in die regulasies.
 31. In hierdie paragraaf behels titelbewyse ook verbande, huurkontrakte, ens. Sien art. 8(2)(b) en (c).
 32. Art. 8(2)(e).
 33. Reg. 6(4)(d).
 34. Art. 10(1).
 35. Art. 10(3).

eenheid gehou word nie, mits so 'n titelbewys maar na die geregistreeerde deelplan verwys³⁶. Indien oordrag uit hoofde van 'n testamentere bema-king plaasvind, moet die endossement onderworpe gemaak word aan enige tes-tamentêre voorwaardes wat daar mag wees³⁷.

Die oordrag van 'n eenheid, 'n gedeelte daarvan of 'n onverdeelde aandeel daarin, word geregistreeer by die voorlegging van 'n sertifikaat deur die transportbesorger waarin gesertifiseer word ten aansien van die name, ge-boortedatum en status van partye; dat alle koopsomme betaal of verseker is; dat aan die bepalinge van die Groepsgebiedewet, 36 van 1966 (soos ge-wysig), voldoen is; dat geen interdikte, caveatte of ander kennisgewings

van toepassing is nie en dat die transportgewer nie insolvent is nie (uit hoofde van 'n beëdigde verklaring deur transportgewer); dat die be-trokke transaksie in ooreenstemming is met die akte van oprigting en sta-tute waar een van die partye 'n maatskappy is. Ook word bewys van betaling of vrystelling van hereregte vereis, en indien die transportgewer 'n be-storwe boedel is, die gebruikelike sertifikate van die Meester³⁸. Voorts is van die gebruikelike belastingsertifikate afgesien³⁹.

Eiendomsreg in 'n eenheid kan deur 2 of meer persone gesamentlik besit word, dog geen registrasiehandeling ten aansien van 'n gedeelte van sy onverdeeld-de aandeel sal deur 'n mede-eienaar aangegaan kan word tensy 'n sertifikaat van geregistreeerde deeltitel ten aansien van sy betrokke onverdeelde aan-deel uitgeneem is nie⁴⁰.

Die transportbesorger moet tse sien dat die feite vervat in die artikel 4-sertifikaat oore stem met die inligting tot sy beskikking. 'n Duplikaat daarvan word tesame met stawende dokumente vir minstens 6 jaar in sy deel-titelprotokol bewaar, en hierdie protokol is oop vir inspeksie deur die

36. Art. 11(1)(a) en (2). Dieselfde wyse van registrasie ten aansien van notariële huurkontrakte en -wysigings is van toepassing. Sien art. 11(1)(b). Sien ook reg. 8(1).

37. Art. 11(3).

38. Art. 11(4). Sien vorm F in regulasies vir sertifikaat. Let op dat waar grond aan verband, serwituu of huurkontrak onderworpe is krag-tens art. 10(2) en (3), die nodige vrystellings ingedien moet word.

39. Art. 11(5).

40. Art. 11(8) en (9).

Registrateur, ander praktiserende transportbesorgers of enige party by 'n transaksie⁴¹.

C. GEMEENSKAPLIKE EIENDOM

Eienaars van dele is gesamentlike eienaars, in onverdeelde aandeel, van die gemeenskaplike eiendom. Die onverdeelde aandeel is eweredig aan die kwota⁴², en word in 'n afsonderlike paragraaf in die deeltitel omskrywe⁴³. 'n Deel en sy onverdeelde aandeel, 'n eenheid dus, kan nie afsonderlik vervreem of mee gehandel word nie⁴⁴, behalwe waar die eienaars by eenparige besluit die regspersoon gelas om met gemeenskaplike eiendom te handel⁴⁵, of in die geval waar 'n deel onderverdeel word⁴⁶.

D. DEELNEMINGSKWOTA

Die deelnemingskwota van 'n eienaar word bereken deur die vloeroppervlakte van die betrokke deel te verdeel deur die totale vloeroppervlakte van die skema. Vloeroppervlakte word tot die naaste vierkante meter bereken en die kwosient word tot die naaste drie desimale bereken⁴⁷. Hierdie deelnemingskwota bepaal dan die volgende⁴⁸:

(i) stemwaardes van eienaars in die gevalle waar die stemme volgens waarde gereken moet word;

(ii) die onverdeelde aandeel in gemeenskaplike eiendom;

(iii) die finansiële bydraes van eienaars⁴⁹;

(iv) die finansiële aanspreeklikheid van eienaars ten aansien van vonnisskulde teen regspersone⁵⁰.

41. Sien art. 11(10) en reg. 27. Die aktekantoor-afskrif van die sertifikaat word in die betrokke onderleër geliasseer.

42. Sien art. 24.

43. Art. 12(1) en (2).

44. Art. 12(3).

45. Sien art. 13, Reg. 11(3) en vorms J, K en L.

46. Sien art. 15, 16, 17 en vorm M.

47. Art. 24(1).

48. Art. 24(2).

49. Vgl. art. 30(1).

50. Vgl. art. 35.

Die bydraes ingevolge (iii) en (iv) hierbo, kan egter by eenparige besluit gewysig word⁵¹, en in die geval waar maatskappy-aandele na eiendomsreg in omskep word, word eienaars se stemwaardes bereken ooreenkomstig die bestaande regte in die onderskeie gedeeltes uit hoofde van aandeelbeset⁵².

E. DIE REGSPERSOON

Sodra 'n ontwikkelaar die eerste eenheid vervreem het en die koper eienaar daarvan word, kom die regs persoon tot stand, en wanneer al die eenhede op ander persone se name geregistreer is, hou die ontwikkelaar op om lid te wees van die regs persoon. Die regs persoon word aangedui as "Die Beherende Liggaam van die XY-gebou, No AB/jaartal", en is voorts, nie onderworpe aan die bepalings van die Maatskappywet, 66 van 1971 (soos gewysig) nie, geniet ewigdurende opvolging en kan as eiser en verweerder optree in sekere aksies. Hierdie regs persoon is ook verantwoordelik vir die toepassing van die artikel 27 bedoelde reëls en vir die beheer en bestuur van die gemeenskaplike eiendom⁵³.

Die verdere magte en verpligtinge van die regs persoon word in artikels 13, 28, 29, 30 en 38 uiteengesit, welke pligte deur die trustees verrig word⁵⁴. Dit is ook moontlik om 'n administrateur aan te stel in plaas van 'n regs persoon⁵⁵. Die regs persoon word ontbind deur die hof⁵⁶.

F. UITBREIDING VAN DIE GEBOU

Bestaande geboue kan verbeter word of 'n bykomende gebou kan aanbou word, in welke gevalle 'n skema ten aansien van die uitbreiding opgestel moet word en 'n soortgelyke prosedure as by die goedkeuring van deelplanne deur die plaaslike bestuur, gevolg moet word⁵⁷.

-
51. Sien art. 27 en 24(3).
 52. Art. 23(1)(ii).
 53. Art. 28.
 54. Sien art. 31 en bylae I tot die wet.
 55. Art. 34.
 56. Art. 36(b).
 57. Vgl. art. 18 en reg. 13.

G. TERUGVAL VAN GEMEENSKAPLIKE GROND TOT DIE GRONDREGISTER

'n Ontwikkelaar kan aansoek doen om die rojering van 'n deelplan en die betrokke grond val dan weer terug tot die grondregister⁵⁸. Dit kan ook gebeur dat die gebou(e) wat deur die skema behels word, vernietig is of as vernietig geag word deur eenparige besluit van die eienaars en alle houters van saaklike regte, of deur 'n hofbevel as vernietig verklaar word⁵⁹. Indien die eienaars dan by meerderheidsbesluit sou besluit om die gebou nié te herbou nie, moet die trustees die Registrateur en die plaaslike bestuur dienoreenkostig in kennis stel⁶⁰.

Vervolgens sal die Registrateur die deelplan dienoreenkostig endosseer, waarop die eienaars ophou om eienaars van dele te wees (dog steeds mede-eienaars van die gemeenskaplike eiendom) en deelverbande en ander saaklike regte omskep word ten einde slegs op die gemeenskaplike eiendom van toepassing te wees⁶¹.

Hierop kan mede-eienaars, deur eenparige besluit, die regspersoon gelas om namens hulle 'n deel of die geheel van die grond te verkoop, waarop aan die koper dan 'n sertifikaat van geregistreeerde deeltitel uitgereik word. As net 'n gedeelte oorgedra word moet 'n kaart aangeheg word, en as dié geheel oorgedra word, moet alle deeltitelbewyse ingehandig word vir rojering. Indien die transportnemer die gebou nie wil herbou nie, doen hy aansoek by die Registrateur om die grond op die grondregister terug te plaas, waarop die Registrateur aan hom 'n sertifikaat van geregistreeerde titel uitreik (ingevolge die Akteswet) en die deelplan, die sertifikaat van geregistreeerde deeltitel en die grondregister dienoreenkostig endosseer⁶². Die transportnemer kan egter ook die gebou(e) herbou en dan, *MUTATIS MUTANDIS*, soos 'n ontwikkelaar te werk gaan⁶³.

58. Sien art. 9 en reg. 7.

59. Art. 36(1).

60. Sien art. 37(1), reg. 18 en vorm P.

61. Art. 37(2)-(3).

62. Sien art. 37(4)-(7) en (10), reg. 19(3) en vorm Q.

63. Vgl. art. 37(8).

H. REGSTEORETIESE PROBLEME

Die doel is nie om alle regsteoretiese probleme, uit hoofde van die Deeltitelwet, uitvoerig te bespreek nie. Daar sal slegs kortliks op die ooglopendste struikelblokke gewys word.

Een van die kernvrae wat opduik is dié na horisontale eiendomsreg. Probleme van dié aard is dan ook amklik te bedink in die praktyk. In die Amerikaanse saak, Hahn vs. Bakers Lodge, 21 Ore 30, 27 Pac 166 (1891), het die eiser 'n kamer op die tweede verdieping van 'n gebou aan die Verweerder verkoop en transporteer. Die tweede verdieping word toe in pân gelê, en die verweerder dring daarop aan dat die tweede verdieping herbou word. Hierop beslis die hof dat, "... the defendant did not acquire any right or ownership in the building, or any part of the building which was described and identified as the middle room But when the fire destroyed the building, and the identity of the room and its existence was extinguished, there was nothing remaining upon which defendant's conveyance could operate, and its rights at once terminated"⁶⁴.

Nou is dit sô dat in die Romeinse reg 'n grondeienaar ook die lugruimte bokaan daardie grond besit het, dog nie die lug self nie, wat RES OMNIUM was. Die Romeine het dus onderskei tussen lug en lugruimte. Afsonderlike eiendomsre van grond, en die geboue daarop, het die Romeine ook nie geken nie⁶⁵.

Teoreties word ons dus voor die keuse gestel om óf die gemeenregtelike mede-eiendomsbegrip aan te pas, óf om gedeeltes van 'n gebou as afsonderlike sake te beskou, ten einde deeleiendom met die tradisionele regsopvattings te versoen⁶⁶. In Nederland is die eerste alternatief verkies, wat daarop neerkom dat die mede-eienaars se aandele gekoppel word aan die uitsluitlike gebruik

64. Soos aangehaal deur VAN SCHALKWYK, a.w., bl. 354.

65. Sien ald., en LEE, a.w., bl. 123, en die gesag daar aangehaal.

66. Sien VAN ROOYEN, R.P., Die Wet op deeltitels, in Responsa Meridiana, Sept. 1972, vol. 2, no. 4, bl. 158-161, vir 'n volledige bespreking van die twee standpunte.

van 'n spesifieke gedeelte van die gebou, en elke sodanige onverdeelde aandeel maak dan 'n afsonderlike saak in die regsverkeer uit⁶⁷.

Die Suid-Afrikaanse wetgewer het egter die ander uitweg gekies, en ook meteens die probleem in die genoemde Amerikaanse vonnis die nek ingeslaan, deur die omvang van 'n deeleienaar se eiendomsreg volledig te omskryf⁶⁸.

Die keuse wat ons wetgewer uitgeoefen het is egter nie sonder probleme nie, en VAN ROOYEN dui aan dat dit bloot maar neerkom op 'n verslapping van die stel reëls SUPERFICIES SOLO CEDIT en CUIUS EST SOLUM EIUS EST USQUE AD COELUM ET USQUE AD INFEROS, wat hy egter nie as voldoende ag nie - hy vereis boonop dat die regte en bevoegdhede van eienaars, onderling, gereël moet word⁶⁹. In derdaad het die Suid-Afrikaanse stelsel van deel-eiendom dieselfde praktiese effek as dié van Nederland, en kom VAN ROOYEN se besware hoofsaaklik neer op praktiese probleme wat uit die Deeltitelwet self mag voortspruit, en voorts blyk die verslapping van bogenoemde steireëls ook maar bra klein verslappinge te wees. Die eienaar van 'n eenheid is steeds eienaar van grond én ('n deel van) die gebou⁷⁰; boonop strek horisontale eiendomsreg ook nie onbeperk na bo nie⁷¹.

Nietemin gaan die Deeltitelwet mank aan swakhede wat aan die hand van die sakereg uitgelig word deur VAN ROOYEN⁷². Alhoewel VAN ROOYEN dan "aan die hand van die sakereg" (eie aanhalingsreken) voortgaan om besware te lug, kom dit hoofsaaklik maar daarop neer dat hy die (gebruiklike) "woordspelings" van die wetgewer raaksien en dan daarop hamer as synde in stryd met die sakereg terwyl hy telkens op die regte antwoord afkom deur (blykbaar onbewustelik) toepassing van die reëls van uitleg.

-
67. Sien ald., bl. 158-159, en die gesag daar aangehaal. Blykbaar word delingsaksies deur eienaars laat vaar.
 68. Sien art. 6(3) wat die gemeenskaplike grens tussen aangrensende dele aandui as die middellyn van skeidingsvloer, -muur of -plafon, na gelang van die geval.
 69. Vgl. VAN ROOYEN, a.w., bl. 160-161.
 70. Vgl. art. 12.
 71. Vgl. art. 6(3).
 72. Sien VAN ROOYEN, a.w., bl. 163-174 vir 'n skematiese uiteensetting.

Die feit bly staan dat die wetgewer sover gegaan het om deel-eiendom in te stel, wat daarop neerkom dat 'n deel van 'n gebou 'n afsonderlike saak kan wees, wat teoreties nie versoenbaar is met die gemenerereg nie⁷³. Die versoening met ons registrasiesstelsel word egter bewerkstellig deurdat die beginsel SUPERFICIES SOLO CEDIT steeds gehandhaaf word in dié sin dat die deel en gemeenskaplike eiendom steeds onafskeidbaar is⁷⁴. Myns insiens vloei hieruit voort alleen praktiese probleme wat nie met versoenende teorieë opgelos sal kan word nie, dog wel met omsigtige wetgewing of onderlinge reëlings deur eienaars. Deur die Deeltitelwet as 'n "groteske fiksie" te beskou, wat nooit gemak moes gevees het nie, en die dringende en "groteske werklike" behoefte waarin dit voorsien, te misken, sal dus geen probleme oplos nie⁷⁵. Die positiefste benadering sou moontlik wees om nie die Deeltitelwet te beskou as 'n ingreep in die tradisionele sake- en eiendomsreg nie, dog wel as 'n nuweling.

Die Deeltitelwet gaan natuurlik ook mank aan 'n aantal praktiese gebreke, te wete die gebrek aan onderskeid tussen woon-deeleiendom en sake-deeleiendom, asook die gebrek aan maatstawwe waarvolgens 'n skema afgekeur kan word⁷⁷. Só veroorsaak die geboortemoment van die regs persoon ook vele probleme⁷⁸, net soos die berekeningswyse van die deelnemingskwota⁷⁹. Voorts het deeleienaars ook geen doeltreffende sanksies tot heel beskikings waar ander deeleienaars hul dele nie redelik okkupeer en gebruik nie⁸⁰, en kan daar ná vernietiging van 'n gebou 'n heel interessante skaakmatsituasie ontstaan⁸¹.

I SLOTOPMERKING

Die Deeltitelwet is dus inderdaad 'n nuweling wat nog vele polenieke kan veroorsaak, en dit is ook duidelik dat registrasie alleen nie van teoretiese probleme ontslae sal kan raak nie. Die eerste reeks betekenisvolle uitsprake sal, hopelik, uiters insiggewend wees.

73. Vgl. ald., bl. 160, voetnoot 13.

74. Vgl. art. 12, 13 en 16.

75. Vgl. DE WET, J.C., en F. ST. G.A. TATHAM, Die wet op deeltitels, in De Rebus Procuratoriis, Mei 1972, no. 53, bl. 205 en bl. 209.

76. Sien VAN DER MERWE, a.w., bl. 53-56.

77. Vgl. DE WET en TATHAM, a.w., bl. 205-206; art. 4, 6-8.

78. Vgl. art. 11(5), 14(4)(b), 28(1).

79. Sien art. 24.

80. Vgl. art. 27(2)(a)(ii), 32; DE WET en TATHAM, a.w., bl. 208; bylae 2 tot die wet.

81. Vgl. DE WET en TATHAM, a.w., bl. 208-209; art. 36, 37.

SLOTPMERKINGS

Die registrasie van eiendomsreg in grond het dus tot gevolg dat, onderworpe aan die gemeenregtelike uitsonderings, 'n geregistreeerde eienaar sy eiendomsreg kan bewys deur blote voorlegging van sy geregistreeerde transportakte¹. Inderdaad is dit ook 'n stelsel wat die toets van die tyd deurstaan het, en wat uit hoofde van die ondersoek-stelsel, bykans onfeilbare resultate oplewer². Bevestiging hiervan is ook te vinde in enige vergelyking met die stelsels in byvoorbeeld Brittanje³ en die Verenigde State van Amerika, waar onsekerheid van titel hoogty vier, en uit hoofde waarvan die bankbestuurders van transportbesorgers elke oordrag kán vier!

Voorts is dit sō dat die onderhawige studieveld tot onlangs uitsluitlik in die praktyk, en op eie stoom, deur aspirant transportbesorgers beheer moes word. Trots die prysenswaardige, en betekenisvolle, bly dit egter steeds ondenkbaar dat advokate opinies moet skryf aangaande die oordrag van eiendomsreg in grond terwyl die akademiese opleiding daarvoor ontbreek, en voorts, dat prokureurs wat nie gekwalifiseerde transportbesorgers is nie, en ook geen akademiese opleiding in dié rigting geniet het nie, toegelaat word om transportvolmagte, en selfs testamente waar onroerende goed betrokke is, op te stel. Die komplekse samevoeging van die regsteorie en die praktyk (registrasie as stelsel) leen hom net eenvoudig nie daartoe dat kwasi-opgeleides dié vakgebied, ten goede, beheers nie.

By die lees van hierdie verhandeling sal die leser, soos die skrywer, ongetwyfeld onvergenoeagdheid ervaar. Die rede is daarin geleë dat hierdie verhandeling slegs maar 'n punt van die spreekwoordelike ysberg kon aanraak -

-
1. Sien egter Frye's (Pty) Ltd. vs. Ries, 1957(3) S.A. 575 (A) t.a.v. die onderskeid tussen toegerekende kennis by derdes en die ware effek van registrasie.
 2. Sien ODENDAAL, H.W., Ons registrasiestelsel - waak teen aftakeling, in De Rebus Procuratoriis, Jan. 1968, No. 1, bl. 19 e.v.
 3. Sien WULFSOHN, J.G., Some points from the English law of conveyancing, in Codicillus, Sept. 1966, vol. 7, no. 2, bl. 33-35, vir 'n bespreking.

slegs 'n kursoriese oorsig van die talle statutêre bepalings wat betrokke is by die oordrag van eiendomsreg in grond sou meer as een verhandeling kon beslaan.

Nietemin word aangesluit by JONES, wat hierdie vakgebied noem "Conveyancing and deeds registration - the neglected law subject"¹, en poog hierdie beskeie bydrae maar om 'n blote sistematisering te wees, en om 'n aandeel te bekom in die poging om die onderhawige vakgebied tot sy reg te laat kom aan die U.O.V.S.

1. Sien JONES, artikel in Speculum Juris, 1969, vol. 5, bl. 39-55.

BRONNELYSTE

BIBLIGRAFIE

A. BOEKERY

- BUCKLAND, W.W., A text-book of Roman law from Augustus to Justinian, 2de uitg., Cambridge, 1932.
- COURT, K.F. en LE R.G.H. HAYLETT, Practice and procedure in conveyancing 2de uitg., Wynberg, 1954.
- ELLIOT, R.C. en E. BANWELL, The South African notary, 4de uitg. deur R.C. ELLIOT, Wynberg, 1969.
1 Groot Placaet-Boeck
2 Groot Placaet-Boeck
- HAHLO, H.R. en E. Kahn, The South African legal system and its background, Wynberg, 1968.
- HALL, C.G., Maasdorp's institutes of South African law. 9de uitg., Wynberg, 1971, 2 vol.
- JONES, R.M., The law and practice of conveyancing in South Africa, Wynberg, 1963.
- LEE, R.W., An introduction to Roman-Dutch law, 5de uitg., Oxford, 1953.
- NATHAN, M. en F.J. HOLMES, The law of deeds registration in South Africa, Johannesburg, 1919.
- NEWALL, D., Law and practice of deeds registration, 3de uitg. deur W.F. DE BEER en R.F. RORKE, Durban, 1964.
- RORKE, R.F., A Commentary on the sectional titles act 1971, Durban, 1972.
- SHRAND, D., On the sectional titles act, Kaapstad, 1972
- SOHM, R., Institutes of Roman Law, 3de uitg. vert. deur J.C. LEDLIE, Oxford, 1907.
- VAN WARMELO, P., 'n Inleiding tot die studie van die Romeinse reg, Kaapstad, 1965.
- WESSELS, J.W., History of the Roman-Dutch law, Grahamstad 1908.

B. TYDSKRIFARTIKELS

- BIRCH, H.W., The conveyance of individual flats, in S.A.L.J., Aug. 1955, vol. 72, no. 4.
- DENOON, G., The development of methods of land registration in South Africa, in S.A.L.J., 1943, vol. 60.
- DIES., The development of methods of land registration in South Africa, in S.A.L.J., 1945 vol. 62.
- DE VOS HUGO, G.F., Registration of ownership in land, in De Rebus Procuratoriis, Febr. 1972, no. 50.
- DE WET, J.C. en F. ST.G.A. TATHAM., Die wet op deeltitels, in De Rebus Procuratoriis, Mei 1972, no. 53.
- HEYL, J.W.S., Grondregistrasie en regs persone, in De Rebus Procuratoriis, Aug. 1976, no. 104
- H.R.H., The conveyance of individual flats, in S.A.L.J., Nov. 1955, vol. 72, no. 4.
- ISAKOW, L.E., Some comments on the sectional titles act 66 of 1971, in S.A.L.J., Febr. 1972, vol. 89, no. 1.
- JONES, R.M., Conveyancing and deeds registration - the neglected law subject, in Speculum Iuris, 1969, vol. 5.
- ODENDAAL, M.W., Ons registrasie stelsel - waak teen aftakeling, in De Rebus Procuratoriis, Jan. 1968, no. 1.
- TAUROG, R.D., Sale of land on instalments amendments act, in De Rebus Procuratoriis, Des. 1975, no. 96.
- TREISMAN, S.H., The acquisition of land by a purchaser or his nominee, in De Rebus Procuratoriis, Nov. 1975, no. 95.
- VAN DER MERWE, C.G., Die wet op deeltitels en sakedeeleienendom, in De Rebus Procuratoriis, Febr. 1974, no. 74.

