(English text signed by the President)
(Assented to 19 September 2019)

ACT

To provide for electronic deeds registration, having regard to legislation regulating electronic communication and transactions; and to provide for matters connected therewith.

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

ARRANGEMENT OF SECTIONS

1. Definitions
2. Development, establishment and maintenance of electronic deeds registration system
3. Validity of deeds and documents
4. Authorised users
5. Regulations
6. Transitional provisions
7. Short title and commencement

Definitions

1. In this Act, unless the context indicates otherwise—

"authorised user" means a user of the electronic deeds registration system contemplated in section 4, and **"user"** has a corresponding meaning;

"Chief Registrar" means the Chief Registrar of Deeds appointed in terms of section 2 of the Deeds Registries Act;

"conveyancer" means a conveyancer as defined in section 102 of the Deeds Registries Act;

"deed or document", for the purpose of any act of registration, execution or filing in terms of the Deeds Registries Act and Sectional Titles Act or any other law, means a deed or document in the form of a data message as defined in the Electronic Communications and Transactions Act, generated, submitted, received or stored by electronic means in the electronic deeds registration system, and includes scanned images of a deed or document;

"Deeds Registries Act" means the Deeds Registries Act, 1937 (Act No. 47 of 1937);

"deeds registry" means a deeds registry as defined in section 102 of the Deeds Registries Act;

"Electronic Communications and Transactions Act" means the Electronic Communications and Transactions Act, 2002 (Act No. 25 of 2002);

"electronic deeds registration system" means the electronic deeds registration system contemplated in section 2;

"executed" means executed in a deeds registry;

"Minister" means the Minister of Rural Development and Land Reform;

"notary public" means a notary public as defined in section 102 of the Deeds Registries Act;

(Engelse teks deur die President geteken)
(Goedgekeur op 19 September 2019)

WET

Ten einde voorsiening te maak vir elektroniese registrasie van aktes, met inagneming van wetgewing wat elektroniese kommunikasies en transaksies reël; en om voorsiening te maak vir aangeleenthede wat daarmee in verband staan.

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

INDELING VAN ARTIKELS

1. Woordomskrywing
2. Ontwikkeling, instelling en onderhoud van elektroniese stelsel vir registrasie van aktes
3. Geldigheid van aktes en dokumente
4. Gemagtigde gebruikers
5. Regulasies
6. Oorgangsbepalings
7. Kort titel en inwerkingtreding

Woordomskrywing

1. In hierdie Wet, tensy die samehang anders aandui, beteken—

"akte of dokument", vir die doel van enige handeling van registrasie, tenuitvoerlegging of liassering ingevolge die Registrasie van Aktes Wet en die Wet op Deeltitels of enige ander wetsbepaling, 'n akte of dokument in die vorm van 'n databoodskap soos omskryf in die Wet op Elektroniese Kommunikasies en Transaksies, gegenereer, voorgelê, ontvang of geberg per elektroniese middele in die elektroniese stelsel vir registrasie van aktes, en ook geskandeerde beelde van 'n akte of dokument;

"eienaar" 'n eienaar soos omskryf in artikel 102 van die Registrasie van Aktes Wet;

"elektroniese stelsel vir registrasie van aktes" die elektroniese stelsel vir registrasie van aktes in artikel 2 beoog;

"gemagtigde gebruiker" 'n gebruiker van die elektroniese stelsel vir registrasie van aktes in artikel 4 beoog, en het **"gebruiker"** 'n ooreenstemmende betekenis;

"geregistreer" geregistreer in 'n registrasiekantoor en sluit registrasie in;

"handtekening", ten opsigte van enige handeling verrig ingevolge die Registrasie van Aktes Wet en die Wet op Deeltitels deur 'n transportbesorger, notaris, statutêre beampte of registrateur deur sy of haar handtekening op 'n akte of dokument of 'n geskandeerde beeld van 'n akte of dokument ten opsigte van die registrasie daarvan aan te bring, 'n gevorderde elektroniese handtekening soos omskryf in artikel 1 van die Wet op Elektroniese Kommunikasies en Transaksies, en het **"elektroniese handtekening"** 'n ooreenstemmende betekenis;

"Hoofregistrateur" die Hoofregistrateur van Aktes ingevolge artikel 2 van die Registrasie van Aktes Wet aangestel;

"Minister" die Minister van Landelike Ontwikkeling en Grondhervorming;

"owner" means an owner as defined in section 102 of the Deeds Registries Act;
"prescribe" means prescribe by regulations;
"registered" means registered in a deeds registry and includes registration;
"Registrar" means the Registrar of Deeds appointed in terms of section 2 of the Deeds Registries Act;
"regulation" means a regulation made under section 5;
"**Sectional Titles Act"** means the Sectional Titles Act, 1986 (Act No. 95 of 1986); and
"signature", in respect of any act performed in terms of the Deeds Registries Act and Sectional Titles Act by a conveyancer, notary public, statutory officer or Registrar in attesting his or her signature to a deed or document or a scanned image of a deed or document in respect of the registration thereof, means an advanced electronic signature as defined in section 1 of the Electronic Communications and Transactions Act, and **"electronic signature"** has a corresponding meaning.

Development, establishment and maintenance of electronic deeds registration system

2. (1) The Chief Registrar of Deeds must, subject to the Electronic Communications and Transactions Act, develop, establish and maintain the electronic deeds registration system using information and communications technologies for the preparation, lodgment, registration, execution and storing of deeds and documents.

(2) In achieving the objectives contemplated in subsection (1), the Chief Registrar of Deeds may, after consultation with the Regulations Board referred to in section 9 of the Deeds Registries Act, issue directives for—

(a) the functional requirements of the electronic deeds registration system;
(b) the technical specifications for the electronic deeds registration system;
(c) the specifications for the interface between the electronic deeds registration system and any party interfacing in the system which will be authorised to access the electronic deeds registration system;
(d) the standards governing the information security of the electronic deeds registration system;
(e) the operation of the electronic deeds registration system;
(f) the processing of deeds and documents using the electronic deeds registration system;
(g) the secure retention and subsequent production of deeds and documents, or any other electronic records, which may be pertinent to the registration of rights in the deeds registry or that may be required for the administrative or legal proceedings that must be complied with by users interacting with the electronic deeds registration system; and
(h) any other matter specifically provided for in this Act.

Validity of deeds and documents

3. Subject to section 14 of the Electronic Communications and Transactions Act, a deed or document generated, registered and executed electronically and any other registered or executed deed or document scanned or otherwise incorporated into the electronic deeds registration system by electronic means is for all purposes deemed to be the only original and valid record.

Authorised users

4. Any user of the electronic deeds registration system authorised by the regulations must be registered in the manner and under the conditions as may be directed by the Chief Registrar of Deeds.

Regulations

5. (1) The Minister may, on the recommendation of the Regulations Board referred to in section 9 of the Deeds Registries Act, make regulations relating to—

(a) the procedures for the electronic lodgement of deeds or documents;

"notaris" 'n notaris soos omskryf in artikel 102 van die Registrasie van Aktes Wet;
"onderteken" in 'n registrasiekantoor onderteken;
"registrasiekantoor" 'n registrasiekantoor soos omskryf in artikel 102 van die Registrasie van Aktes Wet;
"Registrasie van Aktes Wet" die Registrasie van Aktes Wet, 1937 (Wet No. 47 van 1937).
"Registrateur" die registrateur van aktes aangestel ingevolge artikel 2 van die Registrasie van Aktes Wet;
"regulasie" 'n regulasie kragtens artikel 5 gemaak;
"transportbesorger" 'n transportbesorger soos omskryf in aritkel 102 van die Registrasie van Aktes Wet;
"voorskryf" by regulasie voorskryf;
"Wet op Deeltitels" die Wet op Deeltitels, 1986 (Wet No. 95 van 1986); en
"Wet op Elektroniese Kommunikasie en Transaksies" die Wet op Elektroniese Kommunikasies en Transaksies, 2002 (Wet No. 25 van 2002).

Ontwikkeling, instelling en onderhoud van elektroniese stelsel vir registrasie van aktes

2. (1) Die Hoofregistrateur van Aktes moet, behoudens die Wet op Elektroniese Kommunikasies en Transaksies, die elektroniese stelsel vir registrasie van aktes ontwikkel, instel en onderhou met inligtings- en kommunikasietegnologieë vir die voorbereiding, indiening, registrasie, ondertekening en berging van aktes en dokumente.

(2) Ter bereiking van die oogmerke in subartikel (1) beoog, kan die Hoofregistrateur van Aktes, na oorleg met die regulasieraad in artikel 9 van die Registrasie van Aktes Wet bedoel, voorskrifte uitreik vir—

(a) die funksionele vereistes van die elektroniese stelsel vir registrasie van aktes;
(b) die tegniese spesifikasies vir die elektroniese stelsel vir registrasie van aktes;
(c) die spesifikasies vir die koppelvlak tussen die elektroniese stelsel vir registrasie van aktes en enige party wat die stelsel gebruik wat gemagtig sal wees om toegang tot die elektroniese stelsel vir registrasie van aktes te kry;
(d) die standaarde wat die inligtingsveiligheid van die elektroniese stelsel vir registrasie van aktes beheer;
(e) die bedryf van die elektroniese stelsel vir registrasie van aktes;
(f) die verwerking van aktes en dokumente met die elektroniese stelsel vir registrasie van aktes;
(g) die veilige behoud en daaropvolgende produksie van aktes en dokumente, of enige ander elektroniese rekords, wat ter sake kan wees by die registrasie van regte in die registrasiekantoor of wat vereis kan word vir die administratiewe of regsverrigtinge waaraan voldoen moet word deur gebruikers wat die elektroniese stelsel vir registrasie van aktes gebruik; en
(h) enige ander aangeleentheid waarvoor hierdie Wet spesifiek voorsiening maak.

Geldigheid van aktes en dokumente

3. Behoudens artikel 14 van die Wet op Elektroniese Kommunikasie en Transaksies, word 'n akte of dokument wat elektronies gegenereer, geregistreer en onderteken is en enige ander geregistreerde of ondertekende akte of dokument, geskandeer of andersins per elektroniese middele geïnkorporeer in die elektroniese stelsel vir registrasie van aktes, in alle opsigte geag die enigste oorspronklike en geldige rekord te wees.

Gemagtigde gebruikers

4. Enige gebruiker van die elektroniese stelsel vir registrasie van aktes deur die regulasies gemagtig moet geregistreer word op die wyse en volgens die voorwaardes soos die Hoofregistrateur van Aktes kan gelas.

Regulasies

5. (1) Die Minister kan, op aanbeveling van die regulasieraad in artikel 9 van die Registrasie van Aktes Wet bedoel, regulasies maak rakende—

(a) die prosedures vir die elektroniese indiening van aktes of dokumente;

(b) the procedures for electronic record storing by deeds registries;
(c) the manner of identification of the person who prepares, executes, lodges, registers or stores any deed or document required or permitted to be prepared, executed, lodged, registered or stored in any deeds registry;
(d) the manner in which electronic payment of fees may be introduced;
(e) the procedure and manner for accessing the electronic deeds registration system for information purposes only;
(f) the authorisation of any user of the electronic deeds registration system, as contemplated in section 4; and
(g) any matter that may be necessary to give effect to the objectives of this Act.

(2) The Minister must, before making regulations in terms of this Act—
(a) publish the proposed regulations in the *Gazette* for public comments;
(b) allow a period of at least 30 days for written comments on the proposed regulations; and
(c) consider any such written comments received.

(3) The regulations must be published in the *Gazette*, and shall come into operation on a date specified in the relevant notice, which date must not be less than 30 days from the date of publication thereof.

Transitional provisions

6. (1) This Act does not affect the validity of any registrations effected prior to the coming into operation thereof.

(2) The Registrar must continue with the registration, execution and filing of deeds and documents as prescribed by the Deeds Registries Act and the Sectional Titles Act, until the electronic deeds registration system or related provisions or regulations are in place, whereafter the registration, execution and filing procedures in terms of the Deeds Registries Act and the Sectional Titles Act will be discontinued in respect of all deeds, documents or deeds registries.

(3) A conveyancer, notary public and statutory officer must continue with the preparation and lodgement of deeds and documents as prescribed by the Deeds Registries Act and the Sectional Titles Act, until the electronic deeds registration system or related provisions or regulations are in place, whereafter the preparation and lodgement procedures in terms of the Deeds Registries Act and the Sectional Titles Act will be discontinued in respect of all deeds, documents or deeds registries: Provided that any deed or document electronically executed or registered, shall be deemed to have been executed or registered in the presence of the Registrar by the owner or by a conveyancer authorised by power of attorney to act on behalf of the owner.

(4) Notwithstanding subsections (2) and (3), the Chief Registrar of Deeds may issue a directive for the continuation of the preparation, lodgement, registration, execution and filing of deeds and documents manually, as prescribed by the Deeds Registries Act and the Sectional Titles Act, whereupon a conveyancer, statutory officer and notary public may either use the said manual system or the electronic deeds registration system until such period as may be determined by the Chief Registrar.

Short title and commencement

7. (1) This Act is called the Electronic Deeds Registration Systems Act, 2019, and comes into operation on a date to be fixed by the President by proclamation in the *Gazette*.

(2) The President may set different dates for the coming into operation of the different provisions of this Act or the different acts of registration under the Deeds Registries Act and Sectional Titles Act.

(3) The President may set different dates for the coming into operation of any or certain provisions of this Act for the different deeds registries.

(b) die prosedures vir elektroniese berging van rekords deur registrasiekantore;
(c) die wyse van identifikasie van die persoon wat enige dokument voorberei, onderteken, indien, registreer of berg wat vereis of toegelaat is om in enige registrasiekantoor voorberei, onderteken, ingedien, geregistreer of geberg te word;
(d) die wyse waarop elektroniese betaling van gelde in gebruik geneem kan word;
(e) die prosedure en wyse waarop toegang slegs vir inligtingsdoeleindes tot die elektroniese stelsel vir registrasie van aktes gekry kan word;
(f) die magtiging van enige gebruiker van die elektroniese stelsel vir registrasie van aktes, soos in artikel 4 beoog; en
(g) enige aangeleentheid wat nodig kan wees om aan die oogmerke van hierdie Wet gevolg te gee.

(2) Die Minister moet, voor die maak van regulasies ingevolge hierdie Wet—
(a) die voorgestelde regulasies in die *Staatskoerant* publiseer vir openbare kommentaar;
(b) 'n tydperk van ten minste 30 dae toelaat vir skriftelike kommentaar oor die voorgestelde regulasies; en
(c) enige sodanige skriftelike kommentaar wat ontvang is, oorweeg.

(3) Die regulasies moet in die *Staatskoerant* gepubliseer word, en tree in werking op 'n datum in die tersaaklike kennisgewing gespesifiseer, welke datum nie minder as 30 dae vanaf die publikasie daarvan moet wees nie.

Oorgangsmaatreëls

6. (1) Hierdie Wet raak nie die geldigheid van enige registrasies gedoen voordat die Wet in werking getree het nie.

(2) Die Registrateur moet met die registrasie, ondertekening en liassering van aktes en dokumente voortgaan soos deur die Registrasie van Aktes Wet en die Wet op Deeltitels voorgeskryf, totdat die elektroniese stelsel vir registrasie van aktes of verwante bepalings of regulasies in plek is, waarna die registrasie-, ondertekenings- en liasseringsprosedures ingevolge die Registrasie van Aktes Wet en die Wet op Deeltitels gestaak sal word ten opsigte van alle aktes, dokumente of registrasiekantore.

(3) 'n Transportbesorger, notaris en statutêre beampte moet voortgaan met die voorbereiding en indiening van aktes en dokumente soos voorgeskryf deur die Registrasie van Aktes Wet en die Wet op Deeltitels, totdat die elektroniese stelsel vir registrasie van aktes of verwante bepalings of regulasies in plek is, waarna die voorbereidings- en indieningsprosedures ingevolge die Registrasie van Aktes Wet en die Wet op Deeltitels gestaak sal word ten opsigte van alle aktes, dokumente of registrasiekantore: Met dien verstande dat enige akte of dokument wat elektronies onderteken of geregistreer is, geag sal word in die teenwoordigheid van die Registrateur onderteken of geregistreer te wees deur die eienaar of deur 'n transportbesorger wat by prokurasie gemagtig is om namens die eienaar op te tree.

(4) Ongeag subartikels (2) en (3), kan die Hoofregistrateur van Aktes 'n lasgewing uitreik vir die voortsetting van die voorbereiding, indiening, registrasie, ondertekening en liassering van aktes en dokumente per hand, soos voorgeskryf deur die Registrasie van Aktes Wet en die Wet op Deeltitels, waarby 'n transportbesorger, statutêre beampte en notaris óf die genoemde stelsel per hand óf die elektroniese stelsel vir registrasie van aktes kan gebruik vir solank die Hoofregistrateur kan bepaal.

Kort titel en inwerkingtreding

7. (1) Hierdie Wet heet die Wet op Elektroniese Stelsel vir Registrasie van Aktes, 2019, en tree in werking op 'n datum deur die President by proklamasie in die *Staatskoerant* vasgestel.

(2) Die President kan verskillende datums vasstel vir die inwerkingtreding van die verskillende bepalings van die Wet of die verskillende handelings van registrasie kragtens die Registrasie van Aktes Wet en die Wet op Deeltitels.

(3) Die President kan verskillende datums vasstel vir die inwerkingtreding van enige of sekere bepalings van hierdie Wet vir die verskillende registrasiekantore.