

DIE REPUBLIEK VAN SUID-AFRIKA

TRANSPORTBESORGINGEKSAMEN

DEEL 2

8 SEPTEMBER 2021

4 UUR

09:00 - 13:15

Kandidate word 15 minute gegun om die vraestel deur te lees voordat hulle die vrae beantwoord. Geen kandidaat mag tydens hierdie tyd in die antwoordboek begin skryf nie. Die eksamen van 4 uur volg dan.

LET ASSEBLIEF OP DIE VOLGENDE:

1. Skryf asseblief die nommer wat aan u toegeken is op die omslag van u antwoordboek.
2. Kandidate **moet** leesbaar en netjies skryf. Wat vir die kandidaat (wat aan sy eie handskrif gewoond is) leesbaar mag lyk, is nie altyd leesbaar vir die eksaminatore nie. Daar kan **nie** van die eksaminatore verwag word om skrif te ontsyfer nie, nog minder is dit regverdig (teenoor ander kandidate) om te verwag dat die eksaminatore dit moet doen. Indien die handskrif van die kandidaat nie **duidelik** leesbaar vir die eksaminatore is nie, loop die kandidaat die gevaar om baie punte te verloor. **GEBRUIK SLEGS 'N VUL- OF BALPUNTPEN VIR U ANTWOORDE.**
3. Gebruik asseblief net **een** kant van elke bladsy.
4. Besonderhede, veral die beskrywing van eiendomme, mag verander word om te voldoen aan die heersende praktyk in u Aktekantoor. Indien 'n vraag egter betrekking het op plaaseiendom, mag die beskrywing **NIE** verander word na die van 'n erf in 'n dorp nie.
5. Kandidate moet sodanige verdere besonderhede verskaf as wat nodig mag wees om die verlangde dokument behoorlik op te stel, afkortings (ID XXX), alfabetiese simbole vir name, "ens" / "...." is dus onaanvaarbaar.
6. Aktes en dokumente wat opgestel word, moet voldoen aan die vereistes van die Akteswet en regulasies, met ander woorde asof bedoel vir indiening by die Aktekantoor.
7. Kandidate **MOET ALLE** vrae beantwoord.
8. Tensy daar 'n spesiale rede bestaan, word 'n kandidaat nie vir 'n mondeling ingeroep as 'n totaal van 50% en meer behaal is nie. Indien 'n kandidaat 'n totaal van 40% en minder as 50% behaal slaag hulle nie die eksamen nie en sal hy/sy 'n mondeling moet aflê ten einde die eksaminatore te oortuig dat hy/sy wel oor voldoende kennis beskik om die eksamen te slaag. Kandidate wat minder as 40% behaal sal nie kwalifiseer vir 'n mondeling nie en drup dus hierdie eksamen.

TOTAAL: [200]

Beskryf die transportgewer/s in 'n volmag om transport te gee onder die volgende omstandighede. Voorsien u eie besonderhede om u antwoord behoorlik te voltooi.

- 1.1 Die eiendom is geregistreer in die naam van Sean Connery, ongetroud, onderhewig aan 'n vruggebruik ten gunste van sy broer Peter, ongetroud.
- Sedert die oordrag en vruggebruik geregistreer is, is Peter getroud met Rachel Welsh sonder 'n huweliksvoorwaardekontrak. Sean and Peter het die eiendom verkoop. (4)
- 1.2 Die eiendom wat verkoop is, is geregistreer in die naam van Gert Brits, getroud buite gemeenskap van goed.
- Die eiendom is onderhewig aan 'n *fideicommissum* ten gunste van die kinders gebore uit die huwelik tussen Gert Brits en Sannie. Sannie is twee jaar gelede oorlede. Twee kinders, Piet en Jan, is gebore uit die huwelik in 1984 en 1986 respektiewelik en beide is ongetroud. Hulle gee toestemming tot die verkoop. (6)
- 1.3 Kragtens 'n hofbevel is die verkoop van 'n eiendom geregistreer in die naam van Vuzi Khumalo, (gebore op die 3de April 2016) gemagtig. Die aansoek vir die hofbevel was geloods deur die ouers van Vuzi ten einde 'n noodoperasie te finansier. (2)
- 1.4 Beskryf die transportgewer/s in die volmag om transport te gee in omstandighede soortgelyk aan die in 1.3 hierbo waar die eiendom geregistreer is in die naam van Max Behr (Identiteitsnommer 070504 5067 08 7). Max dring daarop aan om self te teken. (4)
- 1.5 Die Kurator van 'n geestesongestelde pasiënt waar 'n gemeenskaplike boedel nie ter sprake is nie. (3)
- 1.6 Die Kurator van 'n geestesongestelde pasiënt waar 'n gemeenskaplike boedel wel ter sprake is. (4)
- 1.7 Die Balju van die Landdroshof by 'n eksekusieverkoping. (3)
- 1.8 Die Regspersoon van 'n Deeltitelskema wat oordrag gee van 'n gedeelte van die gemeenskaplike eiendom van die skema. (4)
- 1.9 'n Eiendom is verkoop deur gades, getroud binne gemeenskap van goedere met mekaar. Die vrou is oorlede en oordrag van die eiendom is nog nie geregistreer nie. Die eksekuteur is 'n bank. (4)
- 1.10 Kirk Douglas was getroud buite gemeenskap van goedere met Megan Douglas. Kragtens sy testament gedateer die 10de Januarie 2015 bemaak hy sy onroerende eiendom aan sy vrou wie ook die eksekutrisse van sy boedel is. Ten tye van sy afsterwe was Kirk Douglas 'n sielsieke pasiënt en sy kurator was Clark Gable wie as *kurator bonis* aangestel is kragtens 'n Hooggeregshof bevel gedateer die 22ste Junie 2019. Kirk Douglas sterf op die 4de Julie 2020. (4)

- 1.11 Roger Black is aangestel as verteenwoordiger kragtens artikel 18(3) van die Boedelwet 66 van 1965 in die boedel van wyle Lily White. (4)

VRAAG 2

[8]

Hoe sal u 'n gemeenskaplike boedel in die vestigingsklousule van aktes beskryf (gebruik u eie name en ander besonderhede ten einde u antwoord behoorlik te voltooi) in die volgende gevalle:

- 2.1 Waar die vrou sterf en 'n langsewende eggenoot nog in lewe is op datum van registrasie. (2)
- 2.2 Waar beide eggenote sterf voor registrasie. Die vrou sterf eers en onmiddelik daarna die man. (2)
- 2.3 Beide eggenote sterf in dieselfde ongeluk maar dit kan nie vasgestel word wie het eerste gesterf nie. (2)
- 2.4 Waar die langsewende eggenoot (man) weer getroud is binne gemeenskap van goedere. (2)

VRAAG 3

[18]

Die vestigingsklousule in 'n transportakte lui:

Maxy Grey
Identiteitsnommer 710622 0043 08 7
getroud binne gemeenskap van goed

In trust vir die kinders reeds gebore of gebore te word uit die huwelik van gemelde Maxy Grey met Peter Grey

Die identiteit van al die kinders is nou vasgestel.

- 3.1 Welke prosedure moet nou gevolg word ten opsigte van die Aktekantoor en lys die dokumente wat ingedien moet word by die Registrateur van Aktes. (8)
- 3.2 Gebruik u eie verdere besonderhede en stel die dokument/e wat ingedien moet word in die Aktekantoor om te voldoen aan u antwoord in vraag 3.1. (10)

VRAAG 4

[30]

Jacques de Villiers het 'n deeltiteleenheid verkoop aan Pieter de Vries op 15 Junie 2020 vir R1,200,000.00. U het die transport geregistreer op 11 Oktober 2020. Die koper het okkupasie van die eiendom verkry op 1 Oktober 2020.

Ingevolge die koopkontrak is die koper aanspreeklik vir die betaling van heffings vanaf die datum van registrasie van oordrag en die betaling van okkupasiehuur vanaf die datum van okkupasie tot en met die dag voorafgaande die datum van registrasie van oordrag.

Die okkupasierende beloop R9,300.00 per maand en die koper het hierdie bedrag by u in trust inbetaal op 1 Oktober 2020.

Ten einde 'n heffingsertifikaat van die regs persoon te verkry waarin gemeld word dat die heffings tot 31 Oktober 2020 betaal is, moes u 'n bedrag van R3,030.00 aan die regs persoon betaal welke bedrag soos volg saamgestel is:

| | |
|--|---------|
| Heffings vir Julie 2020 | R620.00 |
| Heffings vir Augustus 2020 | R620.00 |
| Heffings vir September 2020 | R620.00 |
| Heffings vir Oktober 2020 | R620.00 |
| Fooi vir uitreiking van sertifikaat (wat BTW insluit) | R550.00 |

Die koper is aanspreeklik vir die betaling van alle koste wat betrekking het op die registrasie van die oordrag, uitgeslote die kostes wat betrekking het op die kansellasies van verbande en die betaling van agentekommissie en BTW daarop.

Die agentekommissie waarby BTW ingesluit is beloop R66,000,00.

Die eiendom is onderworpe aan twee verbande, die eerste ten gunste van Union Bank wat nog nie opbetaal is nie en die tweede, ten gunste van die vorige eienaar van die eiendom ter versekering van die balans van die koopprys, welke bedrag reeds 'n tyd gelede ten volle opbetaal is.

U het onderneem om die koste van die kansellasie van die verbande op registrasie te betaal. Die koste verbonde aan die kansellasie van die verbande beloop R1,980.00 ten aansien van die eerste verband en R1,430.00 vir die tweede verband, welke bedrae in beide gevalle BTW insluit.

Die koper het 'n lening verkry vanaf 'n bank van R800,000.00 en het 'n bedrag van R400,000.00 aan u in trust oorbetal vir registrasie van oordrag, welke bedrag u belê het vir sy voordeel. Die rente wat verdien is op sodanige belegging beloop R4,295.90.

Die bank wat die verband aan die koper toegestaan het, het twee waarborge uitgereik gelykstaande aan die bedrag van die verband, die een ten gunste van Union Bank en die ander in u guns. Teen registrasie van oordrag bied u die waarborg in u guns aan en u ontvang betaling ten bedrae van R277,623,10.

Die koper het aan u 'n bedrag van R57,000.00 betaal ten opsigte van die beraamde koste. U foie ooreenkomstig tarief beloop R13,500.00, die posterye en diverse uitgawes beloop R600.00 en FIKA-foie beloop R350.00. Die foie vir die Akte kantoor vir registrasie van die transport beloop R650.00.

4.1 Bereken die hereregte en pro-rata gedeeltes van die okkupasierende en die heffings waarvoor die koper aanspreeklik is. U moet u metode van berekening aandui. (6)

4.2 Berei die rekeninge voor vir die Koper sowel as die Verkoper. (24)

Brian Strong 'n geskeide man, is die verbandhouer van verband B8642/2009, wat in sy guns deur Angela Botha, Identiteitsnommer 500503 3020 08 1, 'n weduwee, vir die bedrag van R200,000.00 tesame met 'n addisionele bedrag van R50,000.00 om enige bykomende koste en betalings te dek, geregistreer is. Die verband is 'n eerste verband oor Erf 1004 Kaapstad en die bedrag van die verband is nog verskuldig.

Brian Strong sterf op 18 Desember 2020. In sy testament gedateer 11 Julie 2000, wat deur die Meester aanvaar is, het hy sy hele boedel aan sy trustee (wat sy broer, Grant Strong is) in trust nagelaat. Die trustee het die gebruikelike magte ten opsigte van beleggings en inkomste van die trust bates om aan te wend vir onderhoud, onderwys en algemene bevoordeling van die oorledene se kinders. Merle en Andrew Strong is tans 15 en 13 jaar oud. Die trust sal beëindig word sodra die jongste kind die ouderdom van 21 bereik. Die trust bates sal dan in gelyke dele aan die twee kinders oorgedra word, of die langsliewende van hulle en by versuim van 'n langsliewende ook aan 'n genoemde liefdadigheid.

Grant Strong is deur die Meester as eksekuteur van Brian se boedel aangestel. Daar is genoeg kontant in die boedel om alle laste en administratiewe koste te delg.

- 5.1 Stel die dokument op wat benodig sal word om met die verband, in die lig van die bostaande feite, te handel en lys ook die stawende dokument(e) en sertifikaat(e) wat bo en behalwe die verband self in die Aktekantoor ingedien moet word. Dui baie kortliks die doel aan van enige stawende dokument of sertifikaat wat ingedien word. Let daarop dat u gepenaliseer sal word vir die lys van enige onnodige dokumente. (15)
- 5.2 Ses maande na die transaksie gemeld in 5.1 hierbo geregistreer is, het Angela Botha 'n bedrag van R75,000.00 as kapitale delging op gemelde verband gemaak. Sy versoek dat die betaling teen die verband genoteer word. Stel die nodige dokument op wat ingedien moet word in die Aktekantoor om te voldoen aan haar versoek. (10)

Jo Dube, met Identiteitsnommer 550911 5203 08 0, is kragtens Transportakte ST22/2002 die geregistreerde eienaar van Deel 1 (die vloeroppervlakte beloop 300 vierkante meter) in die gebou bekend as Bella Bella. Die deelplan se nommer is SS11/2000. Deel 1 is onderworpe aan Verbandakte SB 44/2002 vir R900 000,00 ten gunste van Hel Bank Beperk.

Jo Dube word beskryf as "ongetroud" in Transportakte ST22/2002. Hy het egter 'n gebruikelike huwelik gesluit met Lucy Dube, Identiteitsnommer 680111 5062 08 7, in 2003. Jo en Lucy het nie een 'n ander gebruikelike huwelik gesluit nie en hulle huwelik is geldig en word beheer deur die bepalings van die Wet op Erkenning van Gebruikelike-Huwelike, Nr. 120/1998.

Jo vind dat Deel 1 groter is as wat benodig word vir sy behoeftes en besluit om dit te onderverdeel en die surplus oor te dra aan sy skoonmoeder. 'n Deelplan van

onderverdeling is voorberei en goedgekeur ingevolge waarvan Deel 1 nou onderverdeel word in twee nuwe dele naamlik Dele 21 en 22, wat elk 150 vierkante meter groot is.

(Voorsien u eie verdere besonderhede om te voldoen aan die praktyk in die Aktekantoor vir die gebied waar u praktiseer).

- 6.1 Stel die aansoek op vir die registrasie van die deelplan van onderverdeling. (10)
- 6.2 Stel die verbandhouer se toestemming op tot die registrasie van die deelplan van onderverdeling. (9)
- 6.3 Welke dokumente moet ingedien word tesame met die aansoek vir die registrasie van die deelplan van onderverdeling. (5)
- 6.4 Is dit nodig om 'n toestemming deur die trustees van die regspersoon in te dien by die Registrateur van Aktes wanneer 'n eienaar aansoek doen vir registrasie van 'n konsolidasie van dele in terme van artikel 23 van die Wet op Deeltitels Nr. 95/1986. Motiveer u antwoord. (2)

VRAAG 7

[30]

Erf 35, Douglasville, groot 2 000 vierkante meter, is geregistreer in die name van Albert en Yvonne Loots, getroud in gemeenskap van goed met mekaar, kragtens Transportakte T100/2000. Die eiendom is nie verbind onder verband nie.

Die eggenotes het op 1 Maart 2010 'n gesamentlike testament onderteken waarkragtens:

1. hulle hul boedels saamsmelt;
2. hulle die saamgesmelte boedel bemaak aan die langsliewende onderhewig aan die voorwaarde dat na die dood van die langsliewende, die restant van die saamgesmelte boedels die kinders gebore uit hulle huwelik, sal toekom in gelyke dele;
3. voorsiening gemaak is vir die uitsluiting van die gemeenskap van goed van enige huwelik wat 'n erfgenaam aangegaan het of mag aangaan.

Yvonne Loots is op 3 Januarie 2018 oorlede. 'n Prokureur, Peter Fourie, is aangestel as eksekuteur. Albert Loots het geadieer. Yvonne Loots word deur die volgende kinders uit haar huwelik met Albert Loots oorleef:

- (a) Roberta Smith wat binne gemeenskap van goed getroud is met Louis Smith. Louis Smith is in Februarie 2015 finaal gesekwestreer en hy is nog nie gerehabiliteer nie.
- (b) John Loots, 'n seun, gebore op 11 Maart 1995. Hy is nie in besit van 'n identiteitsdokument nie en is as 'n sielsieke pasiënt verklaar.
- (c) Adam Loots, 'n seun, gebore op 12 November 1991. Hy is ongetroud en sy identiteitsnommer word as 910912 5054 08 1 aangedui in sy identiteitsdokument.

- 7.1 Stel slegs die dokument op wat benodig word om die eiendom te registreer in die naam van die persoon of persone wat daarop geregtig is. “Dokument” sluit nie ‘n akte in nie. (10)
- 7.2 Meld die ander dokumente en sertifikate wat ingedien en verskaf moet word ten einde die registrasie te bewerkstellig. (10)
- 7.3 Neem aan dat in die aangeleentheid soos bo vermeld, het Albert Loots, besluit om nie die voordele onder die gesamentlike testament te aanvaar nie. Beskryf die transportnemers volledig in die vestigingsklousule van die transportakte asook die eiendom tot en insluitend die grootte daarvan. (10)

VRAAG 8

[19]

ABC Townships BK is die eienaar van die dorp Iringa. Die dorpsitel is Sertifikaat van Geregistreerde Titel T8000/2019 en die Algemene Plan is deur die Landmeter Generaal goedgekeur onder nommer L.G Nr. 5601/2019.

U antwoorde tot die volgende vrae moet die korrekte besonderhede bevat soos hierbo en in die vrae voorsien.

- 8.1 U ontvang opdrag van die dorpseienaar om Erf 100 in die dorp te transport aan die koper daarvan.

Stel die volledige eiendomsbeskrywing en die uitstrekkingsklousule op in die transportakte wat u gaan registreer. Voorsien u eie verdere besonderhede. (4)

- 8.2 Die transportakte verwys in 8.1 is geregistreer onder nommer T8269/2020. U ontvang opdrag om die eiendom oor te dra aan ‘n nuwe koper. Stel die uitstrekkingsklousule op soos dit sal verskyn in die nuwe transportakte. (3)

- 8.3 Die eiendom is weer verkoop voordat die transport na verwys in 8.2 geregistreer is en u ontvang opdrag om die eiendom te transporteer gelyktydig met die transport na verwys in 8.2.

Stel die uitstrekkingsklousule op soos dit sal verskyn in hierdie transport. (4)

- 8.4 Die transportakte na verwys in 8.3 is geregistreer onder nommer T12/2021. ‘n Kaart om die eiendom te onderverdeel is deur die Landmeter-Generaal goedgekeur onder nommer LG Nr. 50/2021.

U ontvang opdrag om die gedeelte wat opgemeet is, te transporteer. Stel die uitstrekkingsklousule op soos dit in hierdie transportakte sal verskyn. (4)

- 8.5 Na die oordrag van Gedeelte 1 waarna verwys word in 8.4, is die Resterende Gedeelte van Erf 100 Iringa nou verkoop en u ontvang opdrag om die resterende gedeelte van die erf te transporteer. Stel die uitstrekkingsklousule op soos dit sal verskyn in hierdie transport. (4)

Black Beard (identiteitsnommer 550305 5012 08 9, getroud binne gemeenskap van goed met July Beard) is die geregistreerde houer van Verbandakte Nr. B9715/2008 vir die bedrag van R800 000,00 met kosteklausule van R160 000,00, gepasseer in sy guns as 'n eerste verband deur George Washington (identiteitsnommer 670717 5003 08 5, getroud in Frankryk met Jessie Washington en ook gedomisilieerd in Frankryk tydens die huwelik). In die verband word die identiteitsnommer van Black Beard egter aangedui as 350303 5012 08 9.

Die verbandakte kan nie gevind word nie en Black Beard moet aansoek doen vir 'n gesertifiseerde afskrif daarvan om hom in staat te stel om mettertyd afstand te doen van voorkeur ten gunste van 'n ander verband wat geregistreer moet word deur George as 'n eerste verband ten gunste van 'n bank.

Vermeld kortliks hoe u sou handel met die foutiewe identiteitsnommer ten tye van die aansoek vir 'n gesertifiseerde afskrif van die verbandakte.

- DIE EINDE -

LAW SOCIETY
OF SOUTH AFRICA