DIE REPUBLIEK VAN SUID AFRIKA

NOTARIËLE PRAKTYKEKSAMEN

DATUM: 2 SEPTEMBER 2021 **TYD**: 09:00-13:15

TOTAAL: [100]

Kandidate kry 15 minute om die vraestel deur te lees voor hulle begin skryf. Geen kandidaat mag tydens hierdie tyd in die antwoordboek begin skryf nie. Die eksamen van vier uur volg dan.

NOTAS:

1. KANDIDATE moet **al** die vrae beantwoord.

2. KANDIDATE moet slegs **EEN KANT** van die papier gebruik.

3. KANDIDATE moet elke vraag op 'n nuwe vel begin en die nommer van die vraag aanstip aan die linkerbokant van die vel en sy of haar eksamennommer aan die regterkant van die vel papier, bv:

NOTARIËLE EKSAMEN	
VRAAG 1	**60831/09**

Sou u antwoord op enige vraag meer as een vel papier beslaan, moet die volgende velle agtereenvolgend genommer word en ook die nommer van die vraag en u eksamennommer dra, bv:

BLADSY 2	
VRAAG 1	**60831/09 (Vervolg)**

4. Waar al die besonderhede wat nodig is vir aktekantoordoeleindes nie voorsien word nie, moet KANDIDATE hulle eie verbeelding gebruik om die weggelate inligting te verskaf.

5. Aangesien vier uur toegelaat word, word van kandidate verwag om die aktes en ander dokumente wat gevra word, akkuraat op te stel.

6. Tensy daar 'n spesiale rede bestaan, word 'n kandidaat nie vir 'n mondeling ingeroep as 50% en meer behaal is nie. Indien 'n kandidaat 'n totaal van 40% en minder as 50% behaal sal hy/sy 'n mondeling moet aflê. Indien 'n kandidaat minder as 40% behaal sal hy/sy nie kwalifiseer vir 'n mondeling nie en druip dus hierdie eksamen.

VRAAG 1 **[10]**

1.1 Jack Fish en Petunia Chips het op 12 Desember 2012 ‘n huwelikskontrak voor ‘n notaris verly. Op 4 April 2021 maak Petunia ‘n egskeidingsaak aanhangig en word sy deur haar prokureur verwittig dat die huwelikskontrak nooit in die Aktekantoor geregistreer is nie. Wat is die gevolge van ‘n ongeregistreerde huwelikskontrak op hul huwelik? (2)

1.2 As die partye buite gemeenskap van goed getroud was, met toepassing van die aanwasbedeling, en ‘n egskeidingsgeding is aanhangig gemaak, wat sal die toepaslike datum wees vir berekening van die aanwas? (3)

1.3 U word geraadpleeg deur mnr. en mev. Zoom, getroud buite gemeenskap van goedere. Met nagaan van die aktesoek merk u dat hulle van verkeerdelik as Zuma aangedui is in die huwelikskontrak. U kliënte deel u mee dat hulle die oorspronklike huwelikskontrak verlê het. Verduidelik hoe u die Zooms sal bystaan om seker te maak dat hulle van korrek vasgelê is in Aktekantoor rekords. (2)

1.4 Watter bykomende dokumente (indien enige) sal deur ‘n notaris by die Akte-kantoor ingedien moet word wanneer ‘n nuwe kontrak ingedien word vir registrasie in die volgende gevalle:

1.4.1 Wanneer die kontrak ‘n skenking van onroerende eiendom bevat.
1.4.2 Waar die een ondertekenaar ‘n minderjarige is, bygestaan deur haar aanneem-ouers.
1.4.3 Waar ‘n kontrak, voor datum van huweliksluiting verly, eers na huweliksluiting ingedien word. (3)

VRAAG 2 **[20]**

2.1 Peter John en Robin Scott, getroud met mekaar by wyse van Siviele Verbintenis, is die geregistreerde eienaars van Gedeelte 33 (‘n gedeelte van Gedeelte 74) van die plaas Joostenbergvlakte 597.

Mary Jane Smith is 17 jaar oud. Sy besit die aangrensende plaas wat sy van haar oorlede pa geërf het. Haar ma het haar pa oorleef. Mary Jane en haar ma Christine, bly steeds op die plaas en is van voorneme om haar oorlede pa se skaapboerdery voort te sit. Hulle het egter bykomende weiveld nodig. Sy en haar ma nader Peter John en onderhandel om 6 hektaar van Peter John en Robin Scott se plaas te huur vir ‘n periode van 20 jaar ten einde addisionele weiding te voorsien vir hulle skaapboerdery.

Daar is geen verbande oor Peter John en Robin Scott se plaas geregistreer nie.

2.1.1 Met die veronderstelling dat alle relevante toestemmings in plek is, stel die huurkontrak op vir indiening in die Aktekantoor. Voeg sodanige relevante inligting by as wat u nodig ag vir die noodsaaklike vereistes van ‘n langtermynhuurkontrak. U mag die terme en voorwaardes puntsgewys verskaf. (13)

2.1.2 Watter dokumente moet by die Aktekantoor ingedien word? (5)

2.2 Dit is sewe jaar later. Mary Jane, nou getroud en met vyf kinders, nader Peter John en deel hom mee dat haar ma nou ook te sterwe gekom het. Sy en haar eggenoot het besluit om hulle plaas te verkoop en stad toe te trek. Peter John stel nie belang om voort te gaan om 'n gedeelte van sy plaas aan die nuwe eienaars te verhuur nie.

Watter stappe moet Peter John neem om te verseker dat hy met sy plaas kan handel vry van die huurkontrak? (2)

VRAAG 3 [27]

3.1 Nadia Essa het in 2015 met Enver Parker getrou voor 'n geregistreerde imam sonder dat 'n huweliksvoorwaardekontrak geregistreer is. Nadia het haarself daarna verbind as borg en mede-hoofskuldenaar *in solidum* teenoor Money Talks Beperk, as sekuriteit vir die terugbetaling van 'n lening in die bedrag van R1 000 000 verskuldig aan die finansierder deur Joan Harris, 'n prokureur getroud binne gemeenskap van goedere wat besigheid doen vanaf Kaapstad en Durban.

Nadia verlang dat Joan haar moet vergoed vir enige verlies wat sy mag ly in die geval waar Nadia enige betaling moet maak uit hoofde van haar onderskrywing van die skuld. Die partye kom ooreen dat Joan haar motorvoertuig en boot, welke bates sy van haar pa geërf het onderhewig daaraan dat dit uitgesluit sal wees van enige gemeenskap van goedere, as sekuriteit sal aanbied vir die ekwivalent van die leningsbedrag.

Stel die notariële akte op. Aanvullende bepalings kan puntsgewys verskaf word. (15)

3.2 Wat is die verskil tussen 'n spesiale notariële verband en 'n algemene notariële verband? Watter soort verband gee beter sekuriteit en hoekom? (3)

3.3 Kan die volgende bates verbind word onder 'n notariële verband?:

3.3.1 Dranklisensie; (1)

3.3.2 Oeste op die land; (1)

3.3.3 Vliegtuig; (1)

3.3.4 Geregistreerde korttermyn huurkontrak; (1)

3.3.5 Skip. (1)

3.4 Wat is die vereistes vir 'n kollaterale notariële verband? (4)

VRAAG 4 [20]

4.1 Peter Brown en Hillary Brown het 'n huwelikskontrak voor huwelik gesluit, en besit Erf 123 Hout Bay in gelyke dele. Peter wil sy aandeel in die eiendom aan Hillary oordra, maar verlang geen vergoeding daarvoor nie, mits Hillary aanspreeklikheid sal aanvaar vir enige belasting wat deur SARS op die transaksie gehef mag word. Hillary stem toe daartoe. Die waarde van die eiendom in geheel is R1 900 000. Stel die dokument op wat uitvoering sal gee aan Peter se wense. (15)

4.2 Watter belastings wat deur SARS gehef mag word behoort die partye te oorweeg, en hoe sou u adviseer sal dit bereken word? (5)

VRAAG 5 [10]

U kliënt besit ‘n vakansiehuis in Zimbali. Sy gholfmaat het hom adviseer om die eiendom aan u kliënt se familietrust oor te dra, en die koopprys dan as ‘n rentevrye lening in die boeke van die trust te hanteer. Die waarde van die eiendom is R10 miljoen. Bespreek die teenvermydingsmaatreëls vir ‘n transaksie van hierdie aard soos vervat in die Inkomstebelastingwet 58 van 1962, die denkwyse daaragter, en die praktiese toepassing daarvan. Sou dit enige verskil maak as hy die eiendom skenk aan sy eggenote, wat ook ‘n begunstigde van die trust is, en sy dan die rentevrye lening maak? Verskaf u berekeninge ter illustrasie.

VRAAG 6 [13]

Fancysteps (Edms) Bpk is die eienaar van Erf 1068 Pretoria, en is van plan om ‘n plek van ontspanning en vermaaklikheid met ‘n ysskaatsbaan daarop te vestig. Die Stad Tshwane Munisipaliteit weier om aan Fancysteps (Edms) Bpk die regte te verleen om ‘n ysskaatsbaan vanaf die eiendom te bedryf, omdat die ontwerp van die ysskaatsbaan en die grootte van die eiendom nie sal toelaat vir voldoende parkering nie.

Jonathan Butler, die enigste direkteur van Fancysteps (Edms) Bpk, besit in sy persoonlike naam ‘n onverbeterde eiendom skuins oorkant die pad van Erf 1068. Hy is bereid om hierdie eiendom beskikbaar te stel vir doeleindes van parkering, maar wil nie van eiendomsreg afstand doen nie, omdat hy ‘n geleentheid sien om inkomste in sy eie naam te verdien. Die munisipaliteit is bereid om hierdie reëling te aanvaar, mits die eiendomme gekoppel is om as ‘n eenheid bedryf te word, en nie bloot by wyse van ‘n serwituut of langtermyn huurkontrak nie.

Berei die dokument voor wat u as notaris sal opstel om alle partye se belange te beskerm.

LAW SOCIETY OF SOUTH AFRICA

- DIE EINDE -