

DIE REPUBLIEK VAN SUID-AFRIKA

TRANSPORTBESORGINGEKSAMEN

DEEL 2

14 SEPTEMBER 2022

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 tussen 40% en 49% 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 druij dus hierdie eksamen.

TOTALE PUNTE: [200]

- 1.1 Temoho en Meriam Kota besit 'n residensiële eiendom naamlik Erf 321 Moreleta, groot 998 vierkante meter gehou kragtens Sertifikaat van Verenigde Titel Nr. T1111/2012, soos aangedui op konsolidasie diagram Nr. 9876/2011. Hulle was getroud buite gemeenskap van goedere. Hulle is nou geskei en Meriam is geregtig op Temoho se halwe aandeel in die eiendom kragtens die egskeidingsbevel en die skikkingsakte wat 'n bevel van die Hof gemaak was. Die partye het in die skikkingsakte ooreengekom dat Meriam nie die eiendom sal verkoop sonder om dit eers aan Temoho aan te bied nie. Die waarde van die volle eiendom is R3 000 000,00. Stel die nodige dokument op wat geteken moet word deur die transportgewer om oordrag van die halwe aandeel aan Meriam te gee. Gebruik u eie besonderhede soos nodig mag wees. (12)
- 1.2 Bereken die hereregte betaalbaar ten opsigte van bovermelde oordrag. (2)
- 1.3 Gestel die partye was getroud binne gemeenskap van goedere met mekaar en die relevante uittreksel uit die skikkingsakte wat 'n bevel van die Hof gemaak was het soos volg gelees "*Die gesamentlike boedel sal in gelyke dele verdeel word*". Die partye het nou besluit om die eiendom te verkoop aan 'n derde party koper sonder om die skikkingsakte te wysig. Beantwoord die volgende:
- 1.3.1 Beskryf die partye in die transportvolmag; (3)
- 1.3.2 Sou dit nodig wees om die skikkingsakte te wysig? Motiveer u antwoord. (3)
- 1.3.3 Toon aan beide wanneer dit nodig sou wees asook wanneer dit nie nodig sou wees om die wysiging van die skikkingsakte 'n bevel van die Hof te maak/nie. (4)
- 1.4 Stel die transportakte op waarin Meriam Kota die halwe onverdeelde aandeel in bovermelde eiendom verkry. Gebruik u eie besonderhede soos nodig mag wees. (10)
- 1.5 Gestel weer dat die partye (Temoho en Meriam Kota, getroud binne gemeenskap van goedere met mekaar) het onmiddelik na die egskeiding en sonder om op enige manier met die eiendom te handel, die eiendom verkoop aan 'n derde party koper (Thomas Chauke, getroud volgens gebruiks- of gewoonte reg met Leandri Chauke in 1998) vir R3 500 000,00. Volgens die verkoopsooreenkoms word die koopprijs betaal in ses (6) gelyke paaiemente met twee (2) paaiemente per jaar. 'n Verband is oor die eiendom geregistreer ten gunste van ABC Bank vir R124 340,00 en is steeds uitstaande. Beantwoord die volgende in hierdie verband:
- 1.5.1 Stel die nodige dokument op wat by die Aktekantoor ingedien moet word om die koper se belange te beskerm. (14)
- 1.5.2 Watter dokumente moet ingedien word by die Aktekantoor om effek te gee aan bovermelde. (2)
- 1.5.3 Stel al die dokumente op wat ingedien moet word by die Aktekantoor onmiddelik voordat die registrasie van die dokument waarna verwys word in 1.5.1 hierbo kan plaasvind. (20)

- 1.5.4 Lys al die dokumente wat ingedien moet word by die Aktekantoor om die transaksies in 1.5.1 en 1.5.3 hierbo te registreer sonder dat die dokumente verwerp sal word; en dui die kodes aan wat op die indieningsomslae getoon moet word. (8)
- 1.5.5 Stel die nodige dokument op wat geteken moet word deur die verbandhouer waar die volle balans wat onder die verband uitstaande was ten volle vereffen is en die eiendom oorgedra word. Die verband was geregistreer ten gunste van ABC Bank, nou bekend as ABC Mortgage Beperk wat in terme van Artikel 54 van die Bank Wet alle bates en verpligtinge oorgedra het aan Petcor Bank, nou bekend as Petbank. Pieter van Niekerk en Tumelo Malatji, synde die verteenwoordigers van die bank is gemagtig om op te tree namens die bank kragtens 'n behoorlik geregistreerde volmag. (12)
- 1.6 Thomas Chauke het ooreengekom om besit te neem van Erf 321 Moreleta. Ten einde in 'n posisie te wees om die transaksie te finansier is dit noodsaaklik om die koop onderhewig te maak aan die verkoping van Thomas Chauke se huidige eiendom, Erf 123 Bendor Uitbreiding 98 vir 'n bedrag nie minder as R1 500 000,00, die opbrengs van welke verkoping aangewend sal word vir die betaling van die koopprys betaalbaar deur Thomas Chauke aan Temoho Kota en Meriam Kota. Stel die sodanige voorwaarde op wat benodig mag word vir invoeging in die koopkontrak tussen Temoho Kota en Meriam Kota, aan die een kant, en Thomas Chauke, aan die ander kant, ten einde Thomas Chauke as koper se belange te beskerm. (12)
- 1.7 Thomas Chauke wil in staat wees om die uitstaande balans ten opsigte van die koopprys te vereffen of deur middel van kontant of deur middel van 'n verbandlening. Stel die vereiste klousule vir invoeging in die koopkontrak ten einde dit te kan bereik. (5)
- 1.8 Thomas Chauke het nou daarin geslaag om fondse te bekom om die uitstaande balans ten opsigte van die koopprys te vereffen deur middel van 'n lening vanaf sy bank, XYZ Bank Bpk. vir 'n bedrag van R 1 200 000,00 (gelyk aan die uitstaande koopprys op daardie stadium). XYZ Bank Bpk. het L Botha Ing. opdrag gegee om toe te sien tot die registrasie van die verband. Volgens die kansellasie verband prokureurs, Matibe & Rhemtula Ing. beloop hul koste R5 000,00 en die uitstaande balans ten opsigte van die verkoper se bestaande verband R50 000,00 tesame met rente teen 15% per jaar vanaf die datum van uitreik. Die ander bedrae betaal deur die koper ten opsigte van die koopprys is nou oorbetal aan die verkoper in terme van 'n getekende addendum. Voorsien u eie verdere besonderhede waar nodig, sonder om af te wyk van die bovermelde feite, en stel die skriftelike versoek op aan L Botha Ing. waarin u die waarborg/e versoek om u in staat te stel om toe te sien tot die oordrag van die eiendom. Die versoek moet duidelik die bedrag van die waarborg, die rente betaalbaar en die voorwaardes van betaling uiteensit. Die verkoper se eiendom is met 'n verband beswaar ten gunste van ABC Bank Bpk. wat die kansellasie syfers uitgereik het op 1 Augustus 2022. (12)

- 1.9 Met inagneming van die bogenoemde inligting rakende die verkoops-transaksie tussen die Kota's en die Chauke's en die transaksie wat geregistreer is op die 31ste Augustus 2022, stel die finale afhandelingstate op van die koper en die verkoper. Op datum van registrasie is die volgende betalings gemaak: (35)
- 1.9.1 Agentekommissie in die bedrag van R250 000,00 aan Living Large Properties;
- 1.9.2 R2 500,00 aan Expert Wiring vir die elektrisiteit sertifikaat;
- 1.9.3 'n Bedrag van R2 000,00 vir die uitreik van 'n entomoloog sertifikaat aan Expert Pest;
- 1.9.4 'n Bedrag van R5 000,00 aan Matibe & Rhemtula Ing. vir die kansellasie van die bestaande verband ten gunste van ABC Bank Bpk;
- 1.9.5 'n Bedrag van R53 000,00 (rente ingesluit) verskuldig aan ABC Bank Bpk;
- 1.9.6 'n Bedrag van R4 500,00 aan S Manabele Prokureurs vir die opheffing van die interdik wat teen die eiendom aangeteken is;
- 1.9.7 Betaling van erfbelasting deur die Prokureurs vir die periode van Augustus tot September 2022 in die bedrag van R10 000,00;
- 1.9.8 Betaling van Heffings aan die HOA (Huisseienaarsvereniging) vir die periode van Julie 2022 tot Augustus 2022 in die bedrag van R6 000,00;
- 1.9.9 'n Aansoekfooï in die bedrag van R200,00 is betaal aan die Munisipaliteit vir die Erfbelasting sertifikaat;
- 1.9.10 'n Aansoekfooï in die bedrag van R800,00 is betaal aan die HOA (Huisseienaarsvereniging) se bestuur vir die uitreik van die heffingsertifikaat;
- 1.9.11 Die transportkoste en uitgawes (uitgesluit die hereregte wat afsonderlik betaal is) in die bedrag van R35 000,00 soos aangedui op die rekeningstaat en wat ten volle betaal is;
- 1.9.12 Die hereregte is betaal;
- 1.9.13 Die kopers het rente verdien in die bedrag van R15 000,00 op die deposito van R1 500 000,00 wat inbetaal is;
- 1.9.14 Die koper het paaïemente in die bedrag van R800 000,00 inbetaal;
- 1.9.15 Die transportprokureur het 'n addendum tot die koopkontrak opgestel, welke bedrag deur die kopers betaal moet word in die bedrag van R2 000,00;
- 19.16 Okkupasiehuur is inbetaal in die trustrekening van die transportprokureurs vir Augustus en September 2022 teen R25 000,00 per maand en is steeds in die trustrekening.

'n Eiendom bekend as Eenheid Nr. 223 en 'n Parkering Nr. P233 in die skema bekend as Tinza Lifestyle is geregistreer in die name van Daniel Craford en Rebecca Botha, getroud binne gemeenskap van goed, op datum van hulle oorlye, onder Transportakte Nr. ST43007/2011 en Notariële Akte van Sessie van Uitsluitlike gebruiksgebied Nr. SK3213/2011. Rebecca Botha het eers haar man se van aangeneem na registrasie van oordrag. Mnr. Craford het eerste gesterf en daarna op 16 Januarie 2020 is Mev. Craford oorlede, voordat haar eggenoot se boedel afgehandel is. Beide partye het intestaat gesterf en word oorleef deur hulle meerderjarige kinders. Die kinders het afstand gedoen van hulle reg om te erf van hulle pa se boedel. Die reg van uitbreiding in die skema het verval.

- 2.1 Stel die nodige dokument op wat die mees koste effektief sal wees om oordrag te gee van die eenheid en die parkering vanaf die boedel van Daniel Craford. (14)
- 2.2 Noem die dokumente wat ingedien moet word om oordrag te gee van die transport van die eenheid en die parkering. (12)
- 2.3 Stel die twee (2) sertifikate op wat ingedien moet word in die Aktekantoor en onderteken moet word deur die Transportbesorger. (10)

'n Private Maatskappy met die naam "Littleswift" is die geregistreerde houer van Verband Nr. B67000 geregistreer in 2020 vir die bedrag van R1 200 000,00 met 'n addisionele klousule vir die bedrag van R120 000,00, wat gepaseer is deur "TCM Trust" vir uitstaande skuld verskuldig aan die Maatskappy. Littleswift het nou die uitstaande skuld verkoop aan 'n beslote korporasie met die naam van "DEVMO". Stel die nodige dokument op waar die geregistreerde verband oorgedra word, maak gebruik van u eie feite soos benodig.

- DIE EINDE -
