

DIE REPUBLIEK VAN SUID AFRIKA

NOTARIËLE PRAKTYKEKSAMEN

DATUM: 8 SEPTEMBER 2022 **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 eksamennummer aan die regterkant van die vel papier, bv:

NOTARIËLE EKSAMEN		
VRAAG 1		60831/22

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

	BLADSY 2	
VRAAG 1		60831/22 (Vervolg)

4. Waar al die besonderhede wat nodig is vir aktekantoordeleindes 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 tussen 40% en 49% 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 druij dus hierdie eksamen.

VRAAG 1**[6]**

U kliënt, Pierre Champagne, werk tans op 'n ses maande kontrak in Frankryk as ingenieur. Hy is gebore in Frankryk maar het as kind saam met sy ouers na Suid Afrika emigreer. Hy het 'n Franse meisie ontmoet en wil met haar trou. Die huwelik sal binne die volgende paar weke in Frankryk plaasvind. Die paartjie beoog om terug te keer na Suid Afrika sodra Pierre se kontrak tot 'n einde kom.

Hy wil graag hê dat die huwelik buite gemeenskap van goedere en wins en verlies moet wees, onderworpe aan die aanwasbedeling soos omskryf in Wet Nr. 88 van 1984. Hy het regsadvies in Frankryk ingewin en is adviseer dat sy huwelik in terme van die Franse reg in elk geval buite gemeenskap van goedere sal wees en onderhewig aan bepalings in Frankryk wat ooreenstem met die aanwasbedeling, en dat dit dus nie vir hom nodig is om 'n huweliksvoorwaardekontrak te sluit nie.

Hoe sal u vir Pierre adviseer? As u dink dat 'n huweliksvoorwaardekontrak nodig is, watter stappe moet geneem word vir die verlyding en registrasie daarvan?

VRAAG 2**[10]**

Kom ons veronderstel dat 'n huweliksvoorwaardekontrak benodig word onder die feite in Vraag 1 gestel. Stel die nodige kontrak op met toepassing van die aanwasbedeling. U kliënt het nie al sy beleggingsbesonderhede ter hand nie, en het gevra of hy die beginwaarde van sy boedel in 'n latere dokument kan verklaar.

Hy behoort aan die Kerk van Scientology en versoek dat die volgende bepalings in die huweliksvoorwaardekontrak vervat word:

- Die aanwasbedeling geld op voorwaarde dat die huwelik vir minstens drie jaar duur of totdat 'n kind gebore word, wat ookal eerste gebeur;
- Die aanwasbedeling geld onderhewig daaraan dat sy verloofde sy geloof aanneem;

Sy verloofde, Emily, het 'n jaar gelede 'n groot boedel wat 'n villa in die Suide van Frankryk en 'n waardevolle versameling juweliersware insluit, van haar ouma geërf. Sy wil graag hierdie bates van die aanwasbedeling uitsluit.

VRAAG 3**[15]**

U kliënt, Khayamanzi (Edms) Bpk., is die ontwikkelaar van die deeltitelskema Seshlahla SS 976/2020. Die bedoeling was om die skema in fases te ontwikkel, en die Reg van Uitbreiding SK 2099/2020 is ten gunste van die ontwikkelaar gereserveer. Die enigste direkteur en aandeelhouer van die maatskappy is Benjamin Sehloho. Die eerste fase van die ontwikkeling, bestaande uit 10 dele, is uitverkoop, behalwe vir een eenheid wat Benjamin as sy privaat woning wil behou. Die eenhede is almal identies en het verkoop teen R1 368 000 elk. Khayamanzi het daarin geslaag om die ontwikkelingsverband af te los, en skuld Benjamin R570 000 op leningsrekening. 'n Ander ontwikkelaar, Khutsong (Edms) Bpk., het nou belangstelling getoon om die reg om nog 10 eenhede te ontwikkel soos gehou kragtens SK 2099/2020 te bekom. Hulle het aangedui dat hulle gewillig is om hetsy die saaklike reg, hetsy Benjamin se aandele in Khayamanzi te bekom. Benjamin oorweeg om eers die oorblywende eenheid na homself oor te dra teen 'n vergoeding gelykstaande aan en ter betaling van sy leningsrekening.

- 3.1 Bespreek die BTW en/of hereregte wat betaalbaar sal wees met betrekking tot die oordrag van die oorblywende eenheid aan Benjamin, wat nie 'n BTW-ondernemer is nie. (5)
- 3.2 Bespreek die BTW en/of hereregte implikasies sou Khutsong en Khayamanzi tot 'n ooreenkoms kom dat die Reg op Uitbreiding aan Khutsong verkoop word vir 'n netto prys van R2 miljoen. Dit word verder ooreengekom dat die koper onmiddellik 'n bedrag van R1,5 miljoen oorbetaal in die prokureur se trustrekening, om aan die verkoper betaal te word by oordrag, met 'n verdere R500 000 betaalbaar direk aan die verkoper op die laaste dag van die tweede maand na registrasie. Khayamanzi verreken BTW op 'n maandelikse basis. Sou dit moontlik wees om, en enige verskil maak, as die transaksie as die koop van 'n lopende saak hanteer word? (5)
- 3.3 Bespreek die oordragbelasting wat betaal sal moet word as die partye besluit om eerder die transaksie as 'n verkoop van Benjamin se aandele in Khayamanzi aan Khutsong te struktureer, onderhewig aan dieselfde voorwaardes as in Vraag 3.2 hierbo. Watter verskil sal dit maak as Benjamin nie eers oordrag neem van die oorblywende eenheid nie en die koopprys met R1 miljoen na R3 miljoen verhoog word (vir die aandele en leningsrekening, en om sodoende effektiewelik die oorblywende eenheid as 'n bate van die maatskappy in te sluit), met die koper wat dan ook sessie neem van Benjamin se leningsrekening? (5)

VRAAG 4

[21]

U word verwys na die feite in Vraag 3 hierbo. Benjamin het oordrag geneem van Eenheid 10, en Khutsong het die Reg op Uitbreiding gekoop. Dit is nou vyf jaar later, en Khutsong het die tweede fase van die deeltitelskema Sehlahla voltooi. Al die eenhede in die tweede fase is oorgedra aan kopers en Khutsong het 'n spesiale besluit vir likwidasie liasseer omdat dit oor geen verdere bates of laste beskik nie.

Benjamin Sehloho besit steeds Eenheid 10, maar het dit nou tesame met Uitsluitlike Gebruiksgebied Area P10 verkoop aan Maria Mathobela, 'n weduwee, vir 'n koopprys van R1 700 000. Terwyl u die akteskantoorrekords nagaan merk u dat UGG P4 foutiewelik nooit aan Benjamin oorgedra is nie, en trouens steeds gehou word deur Khayamanzi (Edms) Bpk. (ontwikkelaar van die eerste fase) kragtens Sertifikaat van Saaklike Regte SK 2098/2020. Khayamanzi is ook etlike jare gelede gelikwedeer.

- 4.1 Beskryf die stappe wat u sal moet neem om UGG P10 aan Maria te sedeer, en die redes daarvoor. (6)
- 4.2 Verskaf 'n lys van die dokumente wat u by die Aktekantoor sal indien om UGG P10 aan Maria te sedeer. Dui in elke geval aan deur wie so 'n dokument onderteken moet wees, behalwe vir die opsteller/notaris indien van toepassing. (5)
- 4.3 Stel slegs die vereiste aansoek op. (6)
- 4.4 Sou dit enige verskil aan u antwoord gemaak het as Khayamanzi steeds die geregistreerde eienaar van 'n ander eenheid in die deelskema was? Watter volgorde van sessies moet gevolg word? (3)
- 4.5 Wie is geregtig op betaling van die koopprys? (1)

Sibongile Kumalo is woonagtig in Simonstad in die Wes Kaap en getroud met John Mackintosh. Hulle was ten tyde van hulle huwelik in Frankryk gedomisilieerd. Sibongile het 'n nuwe besigheid in vervaardiging en kleinhandel begin en benodig aanvangskapitaal. Sy het die Ontwikkelingsbank van Suidelike Afrika genader wat ingestem het om 'n lening van R500 000 aan haar toe te staan. Een van die voorwaardes van die lening is die verskaffing van 'n borgstelling deur Sibongile se besigheidsvriend, Mustapha Brey, as sekuriteit vir die lening. Mustapha woon in Kraaifontein en is kragtens Moslem gebruik getroud met Suraya.

Mustapha het ingewillig om borg te staan en dat 'n verband oor sy Kraaifontein eiendom geregistreer word, maar vereis dat Sibongile hom vrywaar teen enige eis wat die bank teen hom mag instel sou Sibongile nie haar verpligtinge teenoor die bank nakom nie. Sibongile se enigste noemenswaardige bate is haar Porsche Carrera, maar sy benodig dit om mee te reis vir haar besigheid.

- 5.1 Stel die toepaslike notariële akte op ten einde die beste beskerming aan Mustapha te gee. Enige aanvullende voorwaardes wat u in die dokument wil vervat mag puntsgewys aangestip word. (15)
- 5.2 Is daar enige nadele verbonde aan die registrasie van 'n notariële verband wat al die roerende bates van die verbandgewer verbind teenoor 'n verband wat een spesifieke bate identifiseer? (5)
- 5.3 Verduidelik watter stappe nodig is om 'n algemene notariële verband af te dwing. (3)

VRAAG 6

Hester Ann Gilfillen is getroud met Frank Gilfillen, 'n Nederlandse burger, en woon saam met haar eggenoot in Holland. Hester besit 'n vakansiehuis in Onrus in die Wes Kaap wat sy en haar eggenoot jaarliks besoek. Hester het die eiendom aanvanklik van haar buurman gekoop, toe hy sy eiendom onderverdeel het.

Die plaaslike bestuur het tydens die goedkeuring van die onderverdeling die voorwaarde opgelê dat alle nodige serwitute met betrekking tot pyplyne en toegang daartoe ten gunste van die plaaslike bestuur oor die nuut geskepte gedeelte geregistreer moet word. Dit was ongelukkig nie gedoen tydens onderverdeling nie.

- 6.1 Stel die nodige serwituutakte op om uitvoering te gee aan die plaaslike bestuur se vereistes. Maak onder andere voorsiening vir toepaslike en aanvullende regte ten gunste van die plaaslike bestuur. (18)
- 6.2 Lys al die dokumente wat u by die Aktekantoor sal moet indien. (4)
- 6.3 Lys al die dokumente wat u in u Protokol sal moet bewaar. (2)
- 6.4 Watter bykomende voorwaardes (indien enige) sou u aan moes voldoen as die eiendom plaasgrond was? (1)

- DIE EINDE -