

# DIE REPUBLIEK VAN SUID-AFRIKA

## TRANSPORTBESORGINDEKSAMEN

### DEEL 2

13 MEI 2015

2 Uur

14:00-16:15

*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 2 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 gewoon 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 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. Aangesien baie van die vrae op artikels en/of regulasies van die betrokke Wette gebaseer is, sal die antwoorde van selfsprekend of korrek of verkeerd wees.
5. Tensy daar 'n spesiale rede bestaan, word 'n kandidaat nie vir 'n monderling 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 mondelinge 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 mondelinge nie en drup dus hierdie eksamen.

**TOTALE PUNTE: [100]**

# THE REPUBLIC OF SOUTH AFRICA

## CONVEYANCING EXAMINATION

### PART 2

13 MAY 2015

2 Hours

14:00-16:15

*Candidates are allowed 15 minutes to peruse the paper before starting to answer the questions. No candidate may start writing in the answerbook during this period. The examination of 2 hours then follows.*

#### PLEASE NOTE:

1. Please write the number allocated to you on the cover of your answer book.
2. Candidates **must** write legibly and neatly. What may appear to a candidate (being accustomed to his own handwriting) to be legible, may not be legible to the examiners who cannot be expected to guess what has been written, nor would it be correct or fair (to other candidates) to expect the examiners to do so. If a candidate's handwriting is not clearly legible to the examiners, the candidate runs the risk of losing many marks. **ANSWERS MUST BE WRITTEN ONLY IN INK OR WITH A BALLPOINT PEN.**
3. Please use only **one** side of each page.
4. As many of the questions are based on sections and/or regulations of the relevant Acts, the answers thereto will obviously be either correct or incorrect.
5. Except if a special reason exists, a candidate will not be required to do an oral if 50% aggregate or more is attained. If a candidate achieves an aggregate of between 40% and 49% he/she will have failed the examination and will be required to do an oral in order to convince the examiners that he/she does have sufficient knowledge to pass the exam. Candidates who attain less than 40% will not qualify for an oral and will have failed this examination.

**TOTAL MARKS: [100]**

**VRAAG 1 [8]**

Beskryf kortliks die regte van huurders van residensiële woonstelle waar die gebou omskep is in 'n deeltitelskema.

**VRAAG 2 [4]**

Eenheid 25 in deeltitelskema Blue Diamond SS 46/2009, groot 100 vierkante meter, is geleë op die plaas Diamond 123. Gebruik u eie verdere besonderhede en stel die beskrywing van die eenheid op soos dit sal verskyn in 'n verband wat geregistreer staan te word.

**VRAAG 3 [6]**

U het opdrag ontvang om toe te sien tot registrasie van transport van 'n deeltiteleenheid. Die verkoper besit 'n 1/26ste aandeel in die eenheid en is nie 'n BTW ondernemer nie. Die 1/26ste aandeel is verkoop vir R100 000,00 (eenhonderdduisend rand) en die datum van verkoop was 1 Januarie 2015. Bereken die hereregte in verband met die transaksie betaalbaar en verduidelik die basis van jou berekening.

**VRAAG 4 [4]**

Watter tipe bates wat nie deel vorm van 'n bestorwe boedel mag ingebring word om 'n gelykmaking te bewerkstellig in 'n herverdelings-ooreenkoms?

**VRAAG 5 [3]**

Onroerende eiendom gewaardeer teen R5 000 000,00 is aan 'n maatskappy bemaak ingevolge 'n testament. Bespreek die hereregte implikasies.

**VRAAG 6 [8]**

A verkoop sy eiendom aan B. Die algemene reël is dat hereregte betaalbaar sal wees. Noem 8 gevalle waar die koper vrygestel sal wees van die betaling van hereregte.

**QUESTION 1 [8]**

Describe briefly what rights lessees of flats used for residential purposes have when a building is converted to a sectional title scheme.

**QUESTION 2 [4]**

Section 25 in the sectional title scheme Blue Diamond SS 46/2009, measuring 100 square metres, is situated on the farm Diamond 123. Invent your own further particulars and draw the property description as it will appear in a mortgage bond to be registered.

**QUESTION 3 [6]**

You have been instructed to attend to the registration of transfer of a sectional title unit. The seller owns a 1/26<sup>th</sup> share in the unit and is not a VAT vendor. The 1/26<sup>th</sup> share has been sold for the sum of R100 000,00 (one hundred thousand rand) and the date of sale was the 1<sup>st</sup> of January 2015. Calculate, explaining the basis of your calculation, the transfer duty payable in respect of the transaction.

**QUESTION 4 [4]**

What form of assets not forming part of a deceased estate may be introduced for the purposes of equalising the division in terms of a redistribution agreement?

**QUESTION 5 [3]**

Immovable property valued at R 5 000 000,00 is bequeathed to a company in a will. Discuss the transfer duty implications.

**QUESTION 6 [8]**

A sells his property to B. As a general rule transfer duty will be payable. List 8 cases where the purchaser will be exempt from the payment of transfer duty.

**VRAAG 7 [6]**

Beskryf 'n "siviele verbintenis" ("civil union") en 'n "sivieleverbintenis-deelgenoot" ("civil union partner") in terme van artikel 1 van die Civil Union Act 17 of 2006.

**VRAAG 8 [6]**

Wat is die vereistes vir die voltrekking en registrasie van 'n "siviele verbintenis" ("civil union") in terme van artikel 8 van die Civil Union Act 17 of 2006?

**VRAAG 9 [4]**

Beskryf 'n "foreigner" en 'n "illegal foreigner" in terme van artikel 1 van die Immigration Act 13 of 2002. (die wethet net in Engels verskyn).

**VRAAG 10 [6]**

Wat is die Hof se magte indien die hof bevind daar was 'n wederregtelike ooreenkoms in terme van artikel 89 van die Nasionale Kredietwet 34 van 2005?

**VRAAG 11 [6]**

Bespreek welke huurkontrakte nie geregistreer mag word nie in terme van artikel 3 van die Wet op die Onderverdeling van Landbougrond, 70 van 1970.

**VRAAG 12 [4]**

Geen persoon mag hom of haar 'n ander van toeëin of homself of haarself 'n ander van noem of onder 'n ander van deurgaan as dié waaronder hy of sy in die bevolkingsregister opgeneem is nie. Noem 3 uitsonderings in terme van die Wet op die Registrasie van Geboortes en Sterftes, 51 van 1992.

**VRAAG 13 [10]**

13.1 'n Private maatskappy is omskep in 'n Beslote Korporasie in 2010. Die maatskappy besit een eiendom. Welke dokumente moet by die Atekantoor

**QUESTION 7 [6]**

Describe a "civil union" and a "civil union partner" in terms of section 1 of the Civil Union Act 17 of 2006.

**QUESTION 8 [6]**

What are the requirements for the solemnisation and registration of a civil union in terms of section 8 of the Civil Union Act 17 of 2006?

**QUESTION 9 [4]**

Describe a "foreigner" and an "illegal foreigner" in terms of section 1 of the Immigration Act 13 of 2002.

**QUESTION 10 [6]**

What are the Court's powers where it finds that there was an unlawful agreement in terms of section 89 of the National Credit Act 34 of 2005?

**QUESTION 11 [6]**

Discuss which lease agreements cannot be registered in terms of section 3 of the Subdivision of Land Act 70 of 1970.

**QUESTION 12 [4]**

No person may assume or describe himself or herself by or pass under any surname other than under which he or she has been included in the population register. Name 3 exceptions to this rule in terms of the Births and Deaths Registration Act 51 of 1992.

**QUESTION 13 [10]**

13.1 A private company has been converted to a close corporation in 2010. The company owns one property. What documents are to be lodged in the Deeds Registry in



ingedien word ten einde die omskepping te laat opteken wat nog nie gedoen is nie?  
(2)

order to record the change which has not been done yet?  
(2)

13.2 'n Privaat maatskappy wat in Januarie 2013 ingelyfis, het slegs een bate, naamlik Erf 545 Pine View, wat aan Koos van der Walt verkoop word. Welke dokumente word deur die transportbesorger wat toesien tot registrasie van die transport, benodig ten einde hom tevrede te stel dat die volmag ten opsigte van die transport geldig en bindend is, op die maatskappy wat die volmag verleen.  
(2)

13.2 A private company, incorporated in January 2013, has only one asset, namely Erf 545 Pine View, which it sells to Koos van der Walt. What documents does the conveyancer who is attending to transfer require in order to satisfy himself that the power of attorney to pass transfer is valid and binding on the company?  
(2)

13.3 'n Beslote Korporasie, Smith Investments BK, is die eienaar van Erf 100 Happy Valley. Die beslote korporasie het vier lede. Dit beoog om 'n verband van R100 000,00 oor die erf ten gunste van Beste Bank Beperk te registreer. Welke dokumente word deur die transportbesorger wat toesien tot die registrasie van die verband benodig ten einde hom tevrede te stel dat die volmag om die verband te registreer geldig en bindend is op die beslote korporasie?  
(2)

13.3 A Close Corporation, Smith Investments CC, is the owner of Erf 100 Happy Valley. The corporation has four members. It seeks to register a bond for R 100 000, 00 over that erf in favour of Best Bank Ltd. What documents does the conveyancer, who is attending to registration of the bond, require in order to satisfy himself that the power of attorney to pass the bond is valid and binding on the close corporation?  
(2)

13.4 'n Kerk, Riverside Interdenominational Church, is die eienaar van Erf 133 Riverside. Die kerk wil 'n bouverband ten bedrae van R300 000,00 oor die erf ten gunste van Beste Bank beperk registreer. Welke dokumente word deur die transportbesorger wat omsien na die registrasie van die verband, benodig ten einde hom tevrede te stel dat die volmag om die verband te registreer geldig en bindend is op die kerk wat dit geteken het?  
(2)

13.4 A church, Riverside Interdenominational Church, is the owner of Erf 133 Riverside. The church seeks to register a bond of R 300 000,00 over that erf in favour of Best Bank Ltd for building purposes. What documents does the conveyancer who is attending to registration of the bond, require in order to satisfy himself that the power of attorney to pass the bond is valid and binding on the church?  
(2)

13.5 Kragtens 'n testament het die trustees, van 'n testamentêre trust die bevoegdheid om enige trustbate onder verband te verbind onderhewig aan 'n maksimum bedrag gelykstaande aan 50% van die waarde van die trustbate soos op datum van verbinding. Welke dokumente word deur die transport-

13.5 A will confers upon the trustees of a testamentary trust, authority to mortgage any trust asset subject to a maximum amount equivalent to 50% of the value of the trust asset in question at the time of mortgage. What documents does the conveyancer who is attending to the registration

besorger wat toesien tot die registrasie van die verband van R100 000,00 oor Erf 567 Malgas ('n trustbate) benodig ten einde hom tevrede te stel dat die volmag om die verband te registreer wat deur slegs een trustee geteken sal word, geldig en bindend op die trustees sal wees? (2)

of a bond in the sum of R 100 000,00 over Erf 567 Malgas (a trust asset), require in order to satisfy himself that the power of attorney to pass bond to be signed by a single trustee, is valid and binding on the trustees? (2)

**VRAAG 14 [10]**

**QUESTION 14 [10]**

'n Konsolidasiekaart is goedgekeur deur die Landmeter-Generaal. Die gekonsolideerde Eiendom sal bekend staan as Erf 100 in die dorp Lesane. Die twee eiendomme wat gekonsolideer word is Gedeelte 1 van Erf 15 Lesane, groot 500 vierkante meter en Gedeelte 1 van Erf 16 Lesane, groot 600 vierkante meter. Peter Smith is tans die geregistreerde eienaar van Erf 15 Lesane kragtens Transportakte T2500/1993 en Erf 16 Lesane kragtens Transportakte T 4800/1994.

A consolidation diagram has been approved by the Surveyor General. The consolidated property will be known as Erf 100 in the township Lesane. The two properties which are to be consolidated are Portion 1 of Erf 15 Lesane, measuring 500 square metres and Portion 1 of Erf 16 Lesane, measuring 600 square metres. Peter Smith is presently the registered owner of Erf 15 Lesane under Deed of Transfer T 2500/1993 and of Erf 16 Lesane under Deed of Transfer T 4800/1994.

Erwe 15 en 16 is verbind aan Best Bank met verbandakte B 876/1995.

Erven 15 and 16 are mortgaged to Best Bank under mortgage bond B 876/1995.

Peter Smith het onlangs 'n testament verly waarkragtens hy Erf 100 Lesane bemaak aan sy dogter Elizabeth Smith, ongetroud, onderworpe aan 'n vruggebruik ten gunste van sy eggenote Rose-Marie met wie hy getroud is buite gemeenskap van goed.

Peter Smith recently executed a will in which he bequeaths Erf 100 Lesane to his daughter Elizabeth Smith, unmarried subject to a usufruct in favour of his wife Rose-Marie to whom he is married out of community of property.

Voordat die konsolidasie geregistreer kan word, sterf Peter Smith. U ontvang opdrag van die eksekuteur, John Smith, om toe te sien tot die registrasie van die transport van Erf 100 Lesane aan die erfgenaam en die registrasie van die vruggebruik aan die langsliewende gade. Die eksekuteur versoek u om toe te sien tot alle ander handeling wat nodig mag wees om gevolg te gee aan sy opdrag aan u. Die verband ten gunste van Beste Bank is ten volle betaal.

Before the consolidation can be registered, Peter Smith dies. You receive instructions from the executor, John Smith, to attend to the registration of the transfer of Erf 100 Lesane to the heir and the registration of the usufruct to the surviving spouse. The executor requests you to attend to all other matters that may be necessary to comply with his instruction. The bond in favour of Best Bank has been paid in full.

Meld in die korrekte volgorde die registrasie-handeling wat nodig mag wees om aan die opdrag uitvoering te kan gee en meld welke dokumente ingedien moet word tesame met elke handeling. U hoef nie na enige endossemente wat benodig mag word, te verwys nie.

List in the correct order of sequence the acts of registration required to comply with your instruction and list the documents to be lodged in each instance. You do not have to refer to any endorsements that may be required.

**VRAAG 15**

**[15]**

Die Jolly Jumper deeltitelskema bestaan uit 10 eenhede. Al die eenhede is verkoop en oorgedra deur die ontwikkelaar. Elke een van die eenhede het 'n deelverband geregistreer ten gunste van 'n bank. Daar was geen saaklike reg van uitbreiding geregistreer ten gunste van die ontwikkelaar by die opening van die deeltitelregister in terme van die Wet op Deeltitels 95 van 1986 nie. U word genader deur die Trustees van die Regspersoon vir advies. Hulle wil die skema uitbrei deur meer eenhede by te voeg en te verkoop ten einde inkomste te genereer aangesien die Regspersoon dit moeilik vind om diese finansiële verpligtinge na te kom. Hoe kan dit bewerkstellig word en welke dokumente moet ingedien word by die Aktekantoor?

**QUESTION 15**

**[15]**

The Jolly Jumper sectional title scheme consists of 10 units. All the units have been sold and transferred by the developer. Each unit has a sectional mortgage bond registered in favour of a bank. There was no real right of extension registered in favour of the developer when the sectional title register was opened in terms of the provisions of the Sectional Titles Act 95 of 1986. You are approached by the Trustees of the Body Corporate of the scheme for advice. They wish to extend the scheme by adding more units to enable them to sell the units to generate income as the Body Corporate is finding it difficult to meet its financial commitments. How can this be done and what documents will have to be lodged at the Deeds Office?

- DIE EINDE -

- THE END -

LAW SOCIETY  
OF SOUTH AFRICA