

# DIE REPUBLIEK VAN SUID-AFRIKA

## TRANSPORTBESORGINDEKSAMEN

### DEEL 2

7 SEPTEMBER 2016 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 leesbaare 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 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 vanselfsprekend 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 en druipe dus hierdie eksamen.

**TOTALE PUNTE: [100]**

# THE REPUBLIC OF SOUTH AFRICA

## CONVEYANCING EXAMINATION

### PART 2

7 SEPTEMBER 2016 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 [6]**

Verduidelik kortliks die verskil tussen 'n diagram (kaarte) en algemene planne.

**VRAAG 2 [8]**

2.1 Wat is 'n beperkende saaklike reg? Verduidelik deur gebruik te maak van voorbeelde. (3)

2.2 'n Voorwaarde in 'n Transportakte lees as volg:

"onderhewig aan 'n tydelike serwituut van reg van weg voorgestel deur die figure abcd op die Algemene Plan No 1679/1995 ten gunste van die plaaslike munisipaliteit. Hierdie serwituut sal verval sodra 'n pad gebou is op die aangrensende eiendom".

U kliënt is die eienaar van die eiendom. Hy deel u mee dat die pad gebou is op die aangrensende eiendom. Wat is die Registrateur van Aktes se vereistes om 'n aantekening op die akte aan te bring wat aandui dat die serwituut verval het? (5)

**VRAAG 3 [3]**

Hoe sal u te werk gaan met 'n voorwaarde in 'n Transportakte wat weens tydsverloop verval het?

**VRAAG 4 [4]**

Die voorlopige kurator in 'n insolvente boedel moet dringend die onroerende eiendom wat aan 'n insolvent behoort verkoop, voordat die tweede vergadering van krediteure gehou is. Kan die voorlopige kurator die eiendom verkoop? Bespreek kortliks.

**VRAAG 5 [7]**

5.1 X is 'n nie-inwoner van Suid Afrika en het sy eiendom in Kaapstad verkoop aan Y vir 'n koopprijs van 25 miljoen rand. Bespreek die implikasies van die transaksie in terme van die bepalings van

**QUESTION 1 [6]**

Explain briefly the difference between the terms diagrams and general plans.

**QUESTION 2 [8]**

2.1 What do you understand by the term Restrictive Real Right? Explain providing examples. (3)

2.2 A title deed contains a condition reading as follows:

"subject to a temporary servitude of right of way represented by the figure abcd on General Plan 1679/1995 in favour of the local authority which servitude will lapse once a road has been constructed on the adjoining property"

Your client who owns the property advises a road has now been constructed on the adjoining property. Advise as to the Registrar's requirements to note the lapsing of the servitude. (5)

**QUESTION 3 [3]**

How would you deal with a condition in a Title Deed where the time period has expired?

**QUESTION 4 [4]**

The provisional trustee in an insolvent estate must urgently sell an immovable property belonging to the insolvent before the second meeting of creditors can be held, may he do so? Discuss briefly.

**QUESTION 5 [7]**

5.1 X is a non-resident in South Africa and he has sold his property in Cape Town to Y for a purchase price of 25 Million Rand. Discuss the implications on the transaction of Section 35A of the Income Tax Act 58 of

artikel 35A van die Inkomste Belasting Wet 58 van 1962 wat handel oor die terughouding van belasting. (2)

5.2 Sal daar enige verskil wees, indien enige, in u antwoord as X in vraag 5.1, 'n maatskappy of trust was. (2)

5.3 Wat is jou verpligtinge as transportbesorger, rakende 'n transaksie soos na verwys in vraag 5.1 en die implikasies indien jy nie aan die verpligtinge voldoen nie? (3)

1962 which deals with the withholding of tax. (2)

5.2 What difference, if any, would it make to your answer to question 5.1 if X was a company or trust? (2)

5.3 What are your duties, as conveyancer, regarding a transaction described in 5.1 and the implications to fail with such duties? (3)

**VRAAG 6****[10]**

6.1 'n Testatrix bemaak in haar testament haar eiendom aan haar twee dogters X en Y in gelyke dele, onderhewig aan 'n vruggebruik ten gunste van X oor Y se gedeelte vir 'n periode van 5 jaar of totdat X trou, welke gebeurtenis ookal eerste plaasvind. Beide X en Y is ongetroude meerderjariges. Die testament bevat geen ander voorwaardes wat relevant is tot die vraag nie. Verduidelik kortliks hoe u te werk sal gaan om uitvoering te gee aan die bepalinge van die testament. (4)

6.2 X en Y beplan om 'n besigheid te koop. Hulle wil die eiendom wat hulle geërf het gebruik as sekuriteit om die fondse te bekom om die koopprys te kan betaal. Die uitlener van die geld dra kennis van die vruggebruik ten gunste van X. Hy gee aan jou opdrag om seker te maak dat sy sekuriteit nie benadeel word deur die bestaan van die vruggebruik nie. Verduidelik, met redes, hoe u te werk sal gaan om uitvoering te gee aan sy instruksie op die mees koste effektiewe wyse. (6)

**VRAAG 7****[7]**

A het sy eiendom verkoop aan B. Die eiendom is onderworpe aan 'n serwituut ten gunste van 'n aangrensende eiendom waarvan C die eienaar is. Die serwituut is nie geregistreer nie. Die

**QUESTION 6****[10]**

6.1 In her will a testatrix bequeathed her property to her two daughters X and Y in equal shares, subject to X enjoying a usufruct over Y's share for a period of five years or until X's marriage, whichever event first occurs. Both X and Y are unmarried majors. The will contains no other conditions relevant for present purpose. Explain briefly how you would give effect to the terms of the will. (4)

6.2 X and Y now wish to purchase a business and they wish to use the property bequeathed to them to raise funds to cover the purchase price of the business. The lender, being aware of the usufruct in favour of X, instructs you to ensure that its security is not jeopardised by the existence of that usufruct. Explain, giving reasons, how you would give effect to this instruction in the most cost effective manner. (6)

**QUESTION 7****[7]**

A has sold his property to B. The property is subject to a servitude in favour of an adjoining property of which C is owner. The servitude has not been registered. The servitude can be



serwituut kan geskep word in die volmag om transport te gee aan B in terme van die bepalings van Art 76 (1) van die Registrasie van die Aktes Wet. Bespreek die vereistes soos vervat in die artikel van die wet.

**VRAAG 8 [6]**

Watter dokumente moet ingedien word by die Registrateur van Aktes en wie moet die dokumente teken, om kansellasie van die ondergenoemde te bewerkstellig.

- 8.1 'n notariële verband; (2)
- 8.2 'n saaklike reg wat nie geskep is deur 'n notariële akte van serwituut nie en waar beide die eiendomme verbind is onder verskillende verbande. (3)
- 8.3 'n Serwituut van reg van weg wat geregistreer is ten gunste van die algemene publiek. (1)

**VRAAG 9 [6]**

In terme van Art 22 van die Finansiële Intelligensie Sentrum Wet (FICA) No 38 van 2001 moet sekere inligting en bewyse van kliente verkry word. Watter inligting/bewyse moet verkry word en vir watter tydperk moet dit in veilige bewaring gehou word.

**VRAAG 10 [4]**

A en B is getroud binne gemeenskap van goed met mekaar. Hulle het 'n gesamentlike testament waarin boedelsamesmelting gaan plaasvind en die gesamentlike boedel word bemaak aan hulle vier ongetroude kinders onderhewig aan 'n vruggebruik ten gunste van die langselewende eggenoot. Die langselewende eggenoot het gerepudieër. Wie is geregtig op die testateur se onroerende eiendom en wat sal die transport-nemers se aandeelhouding wees? Bespreek hoe u sal handel met die vruggebruik?

**VRAAG 11 [2]**

Kan die eienaar van 'n volle eiendom aansoek doen vir 'n sertifikaat van n geregistreerde titel van enige gedeelte van sy onverdeelde aandeel? Bespreek kortliks.

created in the power of attorney to pass transfer to B in terms of Section 76 (1) of The Deeds Registries Act. Discuss the requirements contained in that section.

**QUESTION 8 [6]**

Which documents must be lodged with a Registrar of Deeds and by whom must some of those documents be signed, in order to obtain the cancellation of:

- 8.1 a notarial bond? (2)
- 8.2 a praedial servitude which was not created by a notarial deed of servitude and where both properties are mortgaged under separate bonds? (3)
- 8.3 a servitude of right of way in favour of the general public? (1)

**QUESTION 9 [6]**

What records must be kept in terms of section 22 of the Financial Intelligence Centre Act (FICA) Act No 38 of 2001 and for what period must it be kept by an Attorney.

**QUESTION 10 [4]**

A and B were married in community of property. In their joint will they massed their estates and bequeathed their massed estate to their four unmarried children subject to a usufruct in favour of the surviving spouse. The surviving spouse repudiated. Who is entitled to the testators' immovable property and what will the transferees' shareholding be? Discuss how you will deal with the usufruct.

**QUESTION 11 [2]**

Can the owner of the whole piece of land apply for a certificate of registered title of any fraction of his undivided share? Discuss briefly.

**VRAAG 12 [4]**

- 12.1 Tot en met watter bedrag is 'n primêre woning vrygestel van Kapitale Winsbelasting om die kapitale wins of kapitale verlies te bepaal? (2)
- 12.2 Is daar enige beperking op die grootte van 'n residensiële eiendom om te kwalifiseer vir die uitsluiting van die betaling van die Kapitale Winsbelasting, en indien dit so is, wat is die limiet? (2)

**VRAAG 13 [2]**

A is ongetroud en is die geregistreerde eienaar van Erf 212 Ballito in 'n transportakte tesame met ander eiendomme in die een transportakte. A sterf en sy Eksekuteur doen aansoek vir 'n sertifikaat van geregistreerde titel van die gemelde eiendom. In wie se naam sal die sertifikaat uitgereik word? Motiveer u antwoord.

**VRAAG 14 [11]**

- 14.1 Kan 'n ontwikkelaar aansoek doen vir die konsolidasie van twee eiendomme wat nog gehou word kragtens die Dorpstitel. Kan die ontwikkelaar intussen die aansoek doen vir die sertifikaat van gekonsolideerde titel sodra hy die toestemming ontvang het. Motiveer u antwoord kortliks. (2)
- 14.2 X is die eienaar van 'n dorp wat bestaan uit 50 erven. Die eiendomme word steeds gehou kragtens die Dorpstitel. X wil twee van die eiendomme konsolideer en oorhandig aan jou die goedgekeurde konsolidasie kaart van die twee eiendomme. 'n Verband is geregistreer oor die hele dorp ten gunste van Best Bank. Die gekonsolideerde erf moet vry wees van dié verband.
- Watter registrasiehandelinge word benodig om die doel te kan bewerkstellig?
  - Stel die toestemming op wat deur die verbandhouer gegee word. Begin by "stem hiermee toe. ....voorsien u eie besonderhede om die antwoord volledig te kan beantwoord. (5)

**QUESTION 12 [4]**

- 12.1 Up to what amount is a primary residence exempt from capital gains tax when determining capital gain or aggregate capital loss? (2)
- 12.2 Is there any limit to the size of a residential property to qualify for exclusion in respect of capital gains tax and if so, what is the limit? (2)

**QUESTION 13 [2]**

A is unmarried and the registered owner of Erf 212 Ballito held by him together with other properties in one deed. A dies and his executor applies for a certificate of registered title in respect of the said property. In whose name will the certificate be issued? Motivate your answer.

**QUESTION 14 [11]**

- 14.1 May a developer who intends to consolidate two erven which are still held by virtue of the township title, without further ado, apply for the issuing to him of a certificate of consolidated title after the consent to consolidate has been obtained? Motivate your answer briefly. (2)
- 14.2 X is the owner of a township comprising 50 erven. X wishes to consolidate two erven and hands to you the approved consolidation diagram. All the erven are still held under the township title. A bond is registered over the whole township in favour of Best Bank. The consolidated erf is to be free of that bond.
- Which acts of registration will be required to achieve this object?
  - Draw only the part of the consent required from the mortgagee starting with "do hereby consent to..." provide such details as may be required to complete your answer. (5)

14.3 Kragtens 'n transportakte is A die geregistreerde eienaar van vier eiendomme. Een van die eiendomme word gekoop deur die Staat vir R500 000.00. Alle kostes verbonde aan die oordrag moet betaal word deur die Staat. Hoe sal u hierdie oordrag hanteer in die mees koste effektiefste manier? (4)

14.3 Under the Deed of transfer A is the registered owner of four properties. One property has been purchased by the state from A for R500 000.00. The state is to bear all costs of and incidental to the transfer. How can you do this in the most cost effective manner? (4)

**VRAAG 15 [14]**

**QUESTION 15 [14]**

A, die eienaar van 'n eiendom gee aan u 'n opdrag om die eiendom te transporteer aan die koper. A oorhandig aan u die titelakte van die eiendom. Dit blyk dat daar 'n verband geregistreer is oor die eiendom en dat die eiendom geregistreer is in die naam van A en sy vrou B met wie hy binne gemeenskap van goed getroud is.

A, the owner of a property instructs you to transfer his property to the purchaser thereof. A hands you his Title Deed. The property is mortgaged and is registered in the names of A and his wife, B, married in community of property to each other.

U verduidelik aan A dat sy vrou, B ook moet toestemming gee vir die transport. A bevestig dat hy en B drie jaar gelede geskei is en dat die gesamentlike boedel verdeel was in gelyke dele.

You inform A that his wife, B will be required to give her consent to the transfer. A informs you that he and B were divorced three years ago and that the joint estate was divided into equal shares.

A deel jou mee dat hy 'n jaar gelede getroud is met C ook binne gemeenskap van goed maar dat hierdie huwelik slegs 'n paar maande gehou het. In terme van die egskedingsbevel van die tweede huwelik het C die voordele verbeur van die huwelik binne gemeenskap van goedere.

A also informs you that he married C in community of property a year ago, but that marriage only lasted a few months. In terms of the divorce order of the second marriage, C forfeited the benefits of the marriage in community of property.

Na A se egskeding met B, is B getroud met D, welke huwelik beheers word deur die wette van 'n ander land. B is bereid om haar volle samewerking te gee om oordrag te kan bewerkstellig aan die koper. B deel u mee dat sy geensins aanspraak maak of enige eise het teen die opbrengs van die verkoping nie. Daar is geen endossemente teen die transportakte aangeteken nie.

After the divorce from A, B married D, which marriage is governed by the laws of a foreign country. B is prepared to co-operate in order to transfer the property to the purchaser, if necessary. She advises you that she lays no claim to any part of the proceeds of the sale. The Title Deed bears no endorsements.

15.1 Watter handeling of registrasie handeling moet plaasvind voordat u kan voortgaan met die oordrag van die eiendom? (3)

15.1 What act or acts of registration must take place before you can proceed with the transfer of the property? (3)



15.2 Is enige hereregte betaalbaar vir die handeling of registrasie handeling soos na verwys word in paragraaf 15.1 en indien wel betaalbaar, hoe sal die hereregte bereken word? (4)

15.3 Beskryf die transportgewers volledig soos dit sal voorkom in die volmag om transport te gee. Voorsien u eie verdere besonderhede, soos benodig word. (4)

15.4 Wat is die verantwoordelikheid van die opsteller wat die opstelklousule teken van 'n Volmag om Transport te gee van 'n eiendom waar die volmag geteken word deur die eksekuteur van 'n boedel? (3)

**VRAAG 16****[6]**

'n Boer is die eienaar van 'n plaas wat onderworpe is aan 'n lewenslange reg van vruggebruik ten gunste van sy moeder. Sekuriteits Bank is bereid om 'n eerste verband oor die eiendom te registreer onderhewig daaraan dat die lewenslange reg van vruggebruik van die moeder nie op enige wyse inbreuk sal maak op die bank se sekuriteit nie. Bespreek kortliks.

15.2 Is any transfer duty payable in respect of the act or acts of registration referred to in 15.1 and, if payable how will transfer duty be calculated? (4)

15.3 Describe the transferors fully in the Power of Attorney. Provide your own details. (4)

15.4 When signing the Preparation Certificate on a Power of Attorney to transfer a property signed by the executor in a deceased estate, what responsibilities does the preparer take upon himself? (3)

**QUESTION 16****[6]**

A farmer owns a farm subject to a lifelong usufruct reserved in favour of his mother. Security Bank Limited is prepared to register a first bond over the property subject however to the condition that the mother's usufruct must not compete in any way with the banks right's under the proposed bond. Briefly discuss.

**- DIE EINDE -****- THE END -**