

# DIE REPUBLIEK VAN SUID-AFRIKA

## TRANSPORTBESORGINDEKSAMEN

### DEEL 2

6 SEPTEMBER 2017 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 eksamente slaag. Kandidate wat minder as 40% behaal sal nie kwalifiseer vir 'n mondeling nie en drup dus hierdie eksamen.

TOTALE PUNTE: [100]

# THE REPUBLIC OF SOUTH AFRICA

## CONVEYANCING EXAMINATION

### PART 2

6 SEPTEMBER 2017 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**

[9]

U is die stedelike korrespondent en ontvang 'n instruksie om toe te sien tot die registrasie van 'n oordrag vanaf 'n prokureur wat praktiseer in 'n ander dorp. Die eiendom is geregistreer in die naam van Des en Dawn Linberg getroud binne gemeenskap van goedere met mekaar. Die enigste endossement wat op die titelakte verskyn is 'n endossement met betrekking tot die verband wat teen die titelakte geregistreer is. Die verband is nie terugbetaal nie en kan nie gekanselleer word nie. Die transportvolmag wat deur u ontvang is, is geteken deur Dawn Linberg waarin sy as "geskei" beskryf word. U het vasgestel dat sy geregtig is tot die eiendom in terme van 'n egskeidingsbevel en 'n skikkings-ooreenkoms.

- 1.1 Wat moet gedoen word voordat die oordrag vanaf Dawn Linberg aan die koper gedoen kan word? (2)
- 1.2 Wie moet die dokument/e teken wat benodig sal word vir die doeleindes? (1)
- 1.3 Watter dokumente buiten die dokumente met betrekking tot die verband moet by die aktekantoor ingedien word? (4)
- 1.4 Hoe moet met die verband gehandel word? (2)

**VRAAG 2**

[5]

A is die eienaar van 'n erf en het die vereiste toestemming verkry om die erf te onderverdeel. A verkoop 'n gedeelte van die erf aan B vir R1 000 000,00 (Een Miljoen Rand).

Die gedeelte is aangetoon op 'n sketskaart wat by die koopkontrak aangeheg moet word. Die kaart ten opsigte van die gedeelte is nog nie goedgekeur deur die Landmeter Generaal nie.

U is die aktebesorger en A het instruksies aan u gegee om in die ooreenkoms te bepaal dat B die deposito van R100 000,00 (Eenhonderd

**QUESTION 1**

[9]

You are the town correspondent and receive an instruction to attend to the registration of a transfer from an attorney practising in another town. The property is registered in the name of Des Linberg and Dawn Linberg married in community of property to each other. The only endorsement appearing on the title deed is an endorsement relating to the bond which is registered against the title deed. The bond has not been repaid and cannot be cancelled. The power of attorney to transfer you have received is signed by Dawn Lindberg wherein she is described as 'divorced'. You have ascertained that she is entitled to the property in terms of a divorce order and settlement agreement.

- 1.1 What must be done before the transfer from Dawn Linberg to the purchaser can be done? (2)
- 1.2 Who must sign the document/s that may be required for this purpose? (1)
- 1.3 Which documents must be lodged in the deeds registry other than the documents relating to the bond? (4)
- 1.4 How must the bond be dealt with? (2)

**QUESTION 2**

[5]

A is the owner of an erf and has obtained the required consent to subdivide the erf. A sells to B a portion of the erf for R1 000 000,00 (one million rand).

The portion is depicted on a sketch plan to be annexed to the agreement of sale. The diagram in respect of the portion has not yet been approved by the Surveyor General.

You are the conveyancer and A has instructed you to stipulate in the agreement that B must pay the deposit of R100 000,00 (one hundred

Duisend Rand) aan hom moet betaal op die datum van die ondertekening van die ooreenkoms. Wat sal u advies aan A wees?

**VRAAG 3 [15]**

Pas die beginsels van intestate erfopvolging toe met betrekking tot die volgende omstandighede en dui aan aan wie die grond oorgedra moet word, in welke aandeelhouding en noem die bykomende dokumente wat vereis word om by die Aktekantoor ingedien te word in elke geval.

3.1 GEVAL NR. 1  
A, wie getroud was binne gemeenskap van goedere met B sterf intestaat op 1 Maart 2008. Volgens sy naasbestaande beëdigde verklaring laat hy die volgende voorsate en afstammeling na:

Vrou B  
Kind X  
Stiefkind Z  
Aangenome Kind F  
Moeder M  
Vader F

Die balans beskikbaar vir verdeling in sy boedel beloop R2 800 000,00. (5)

3.2 GEVAL NR. 2  
A, wie getroud was in terme van gewoontereg met Vrou X en Vrou Y sterf intestaat op 15 Desember 2008. Volgens sy naasbestaande beëdigde verklaring laat hy die volgende erfgename na:

Vrou X  
Vrou Y  
Kind van X, naamlik Z  
Kind van Y, naamlik A  
Kind gebore buite die eg, naamlik B  
Kinders van vooroorlede kind wie ook gebore was buite die eg, naamlik C en D.

Die balans beskikbaar vir verdeling in A se boedel beloop R4 000 000,00. (6)

thousand rand) to him on the date of signature of the agreement. What would your advice be to A?

**QUESTION 3 [15]**

Apply the rules of intestate succession to the following scenario's and indicate to whom the land must be transferred, in which shareholding, and list the supporting documents required to be lodged at the Deeds Registry in each instance.

3.1 CASE NO 1  
A, who is married in community of property to B, dies intestate on 1 March 2008. In terms of his affidavit of next of kin he leaves the following ascendants and descendants:

Wife B  
Child X  
Stepchild Z  
Adopted Child F  
Mother M  
Father F

The balance for distribution of his estate amounts to R2 800 000,00. (5)

3.2 CASE NO 2  
A, who was married in terms of customary law to Wife X and Wife Y died intestate on 15 December 2008. According to his affidavit of next of kin he leaves the following heirs:

Wife X  
Wife Y  
Child from X, namely Z  
Child from Y, namely A  
Child born out of wedlock, namely B  
Children of predeceased child who was also born out of wedlock, namely C and D

The balance for distribution of A's estate amounts to R4 000 000,00. (6)

3.3 GEVAL NR. 3  
A sterf intestaat op 14 Januarie 2008.  
Volgens sy naasbestaande beëdigde  
verklaring laat hy die volgende erfgename  
na:

Sy vader B  
Sy oom aan moederskant C  
Sy tante aan moederskant D

Die balans beskikbaar vir verdeling in sy  
boedel beloop R7 200 000,00. (4)

**VRAAG 4 [2]**

Kan 'n verteenwoordiger aangestel in terme van  
Artikel 18(3) van die Boedelwet Nr.66/1965  
onroerende eiendom skenk? Motiveer u  
antwoord.

**VRAAG 5 [2]**

Wat moet 'n Registrateur doen wanneer 'n  
titelakte deur 'n hofbevel gekanselleer is?

**VRAAG 6 [2]**

A is die eienaar van die plaas Timona wat  
geregtig is op 'n serwituut reg van weg oor die  
aangrensende plaas Tambana. Die plaas  
Timona is onderverdeel in Gedeelte 1 en die  
Restant. A het Gedeelte 1 verkoop aan 'n koper  
en is van voorneme om die Restant te behou. A  
wil nie hê dat die koper in staat moet wees om  
hierdie reg van weg te gebruik nie aangesien  
die koper in elk geval nie die nodigheid daartoe  
het nie. Hoe sal A hierdie doel bereik? Bespreek  
kortliks.

**VRAAG 7 [5]**

Jan van Zyl het Erf 123 Bellville vanaf 'n  
ontwikkelaar gekoop maar verkeerdelik oordrag  
ontvang van Erf 124 Bellville met Transportakte  
Nr. T2468/2011. Koos Louw het Erf 124 Bellville  
gekoop maar verkeerdelik oordrag ontvang van  
Erf 123 Bellville. Die eiendom is in sy naam ge-  
registreer met T2335/2012. Hulle het die fout  
agtergekom. Bespreek hoe die fout reggestel  
kan word, insluitende enige hereregte implikasies.

3.3 CASE NO 3  
A, dies intestate on 14 January 2008.  
In terms of his affidavit of next of kin,  
he leaves the following heirs:

B His father  
C His uncle on mother's side  
D His aunt on mother's side

The balance for distribution of his  
estate amounts to R7 200 000,00. (4)

**QUESTION 4 [2]**

Can a representative appointed in terms of  
Section 18(3) of the Administration of estates  
Act No 66/1965 donate immovable property?  
Motive your answer.

**QUESTION 5 [2]**

When a Title Deed is cancelled by order of court,  
what must a Registrar do?

**QUESTION 6 [2]**

A owns the farm Timona, which is entitled to a  
right of way servitude over the adjoining farm  
Tambana. The farm Timona has been  
subdivided into Portion 1 and the Remainder  
and A has sold Portion 1 to a purchaser and  
intends to retain the Remainder. A does not want  
the purchaser to be able to use this right of way  
as there is in fact no need for the purchaser to  
do so. How will A achieve this objective? Discuss  
briefly.

**QUESTION 7 [5]**

Jan van Zyl purchased Erf 123 Bellville from a  
developer but in error received transfer of Erf  
124 Bellville under Deed of Transfer No T2468/  
2011. Koos Louw purchased Erf 124 Bellville  
but in error received transfer of Erf 123 Bellville.  
The property is registered in his name under  
T2335/2012. They discovered the error. Discuss  
how the error will be rectified, including any  
transfer duty implications.

**VRAAG 8**

[10]

- 8.1 In terme van die bepalings van 'n testament gedateer 1 Mei 1975 bemaak 'n testateur Landbougrond aan sy drie seuns in gelyke dele. Die Minister gee nie toestemming tot die vestiging van die onverdeelde aandele nie, en indien daardie drie seuns nie kan ooreenkom om 'n herverdeling aan te gaan tot bevrediging van die Minister nie (indien nodig), wat is die verpligting van die eksekuteur in die boedel? (3)
- 8.2 Die Wet op Onderverdeling van Landbougrond, Wet 70 van 1970 spesifiseer sekere tipe serwitute wat op landbou grond geregistreer kan word sonder die geskrewe toestemming van die Minister.
- 8.2.1 Noem die serwitute. (6)
- 8.2.2 Kan 'n reg van habitatio op landbougrond geregistreer word sonder die skriftelike toestemming van die Minister van Landbou. (1)

**VRAAG 9**

[12]

Stel die voorwaardes op wat ingesit moet word in 'n transportakte in die volgende gevalle, hierdie voorwaardes is behoorlik geskep in die volmag om transport te gee:

- 9.1. In 'n akte van transport waarin die verkoper sy eiendom verkoop het onderworpe aan 'n voorwaarde dat indien die koper weer die eiendom wil verkoop, moet die eiendom eers weer te koop aangebied word aan die verkoper van die eiendom. (3)
- 9.2 In 'n akte van transport waar die verkoper 'n kaal erf verkoop onderhewig aan 'n voorwaarde dat die koper slegs 'n enkel verdieping woning op die eiendom mag oprig. Die verkoper is die eienaar van die aangrensende eiendom en het die

**QUESTION 8**

[10]

- 8.1 If a testator in terms of a will dated 1 May 1975 bequeaths agricultural land to his three sons in equal shares and the Minister does not consent to the vesting in undivided shares, and if those sons do not agree to a redistribution among themselves in a form acceptable to the Minister (if necessary), what is the duty of the executor of the testator's estate? (3)
- 8.2 The Subdivision of Agricultural Land Act 70 of 1970 defines certain classes of servitudes in respect of agricultural land which may be registered without the written consent of the Minister.
- 8.2.1 List such servitudes. (6)
- 8.2.2 May a right of habitatio in respect of agricultural land be registered without the Minister's written consent? (1)

**QUESTION 9**

[12]

Draft the condition which you will insert in a deed of transfer in the following cases; which conditions were properly created in the power of attorney to transfer.

- 9.1 In a deed of transfer where the seller has sold the property on condition that should the purchaser wish to sell the property at any later stage, the seller must be given the first right to purchase the property. (3)
- 9.2 In deed of transfer where the seller has sold a vacant stand subject to the condition that the purchaser may only erect a single storey dwelling on the property. The seller is the owner of an adjoining property and imposed the

voorwaarde opgelê om sy uitsig te beskerm. (3)

9.3 In 'n akte om transport te gee waar die verkoper sy eiendom, Erf 100 Sunsetview verkoop het onderhewig aan 'n serwituut van reg van weg, 3 meter wyd, ten gunste van die aangrensende eiendom, Erf 101 Sunsetview, gehou kragtens die verkoper onder Akte van Transport no T32123/1991 langs die suidelike grens van Erf 100. (3)

9.4 Die eiendom is geskenk deur 'n pa aan sy seun onderhewig aan 'n lewenslange vruggebruik ten gunste van hom en sy vrou, wat getroud is binne gemeenskap van goed. (3)

**VRAAG 10 [2]**

Moet die eksekuteur in bestorwe boedels ook 'n party tot die herverdelingsooreenkomste wees? Motiveer u antwoord.

**VRAAG 11 [6]**

'n Stadsraad beplan om 'n pad te verbreed wat grens aan 'n deeltitelskema. Dit beteken dat 'n gedeelte van die gemeenskaplike eiendom oorgedra moet word aan die Stadsraad. Verduidelik die stappe om dit te kan bewerkstellig.

**VRAAG 12 [15]**

Beantwoord die volgende vrae in terme van die Deeltitelwet, Wet 95 van 1986 en motiveer u antwoord.

12.1 Kan 'n Deeltitelregister geopen word tesame met 'n reg van uitbreiding wat voorbehou word oor meer as een stuk grond sonder dat die eiendomme gekonsolideer is? (2)

12.2 Maak die Deeltitelwet voorsiening daarvoor dat die Regspersoon kan

condition to protect the view he has from the adjoining property. (3)

9.3 In a deed of transfer where the seller has sold Erf 100 Sunsetview subject to a servitude of right of way, 3 metres wide, in favour of an adjoining property, Erf 101 Sunsetview, held by the seller under Deed of Transfer T32123/1991 along the southern boundary of Erf 100. (3)

9.4 The property has been donated by a father to his son subject to a life usufruct in favour of himself and his wife, who are married in community of property. (3)

**QUESTION 10 [2]**

Must the executor in deceased estates also be a party to a redistribution agreement? Motivate your answer.

**QUESTION 11 [6]**

A city council wishes to widen a road bordering on a sectional title complex. This involves transferring to the council a strip of common property. Explain the procedure.

**QUESTION 12 [15]**

Answer the following questions in respect of the Sectional Titles Act No 95 of 1986 and motivate your answer:

12.1 Can a sectional title register be opened and a right of extension be reserved over more than one piece of land that has not been consolidated? (2)

12.2 Does the act permit a body corporate to apply for a certificate of registered title

- |   |  |
|---|--|
| <p>aansoek doen vir 'n sertifikaat van geregistreerde titel vir 'n gedeelte van die gemeenskaplike eiendom? (1)</p>   | <p>for a defined portion of the common property? (1)</p>   |
| <p>12.3 Kan 'n Ontwikkelaar verhurings verleen/gee oor uitsluitlike gebruiksgebiede. (2)</p>  | <p>12.3 Can a developer grant leases over exclusive use areas? (2)</p>   |
| <p>12.4 'n Deeltitelplan van uitbreiding wat geregistreer moet word in terme van Artikel 25 van die Deeltitelwet, Wet 95 van 1986 verwys na 'n oorskryding op 'n aangrensende eiendom. Die aangrensende eiendom is onderhewig aan 'n verband wat reeds geregistreer is. Wie moet die notariële akte teken om die serwituut te kan registreer en wie moet toestem tot sodanige serwituut. Motiveer u antwoord. (3)</p>   | <p>12.4 A sectional plan of extension to be registered in terms of Section 25 of the Sectional Titles Act 95/1986 refers to a servitude of encroachment on the neighbouring land. The neighbouring land is subject to a registered mortgage bond. Who must sign the Notarial Deed required to register such a servitude and who must consent thereto. Motivate your answer. (3)</p>  |
| <p>12.5 'n Eienaar van 'n eenheid in 'n Deeltitel-skema doen aansoek vir die uitbreiding van sy eenheid. Die vereiste toestemming is verkry en die Deeltitelplan van Uitbreiding van 'n Deel is goedgekeur deur die Landmeter Generaal. Die deel is verbind onder 'n verband. Die eienaar doen aansoek vir die registrasie van die Deeltitelplan van uitbreiding van die deel by die Registrateur van Aktes. Welke dokumente moet ingedien word saam met die aansoek? (7)</p> | <p>12.5 An owner of a section in a sectional title scheme applies to extend his section. The required consent is obtained and the sectional plan of extension of the section has been approved by the Surveyor General. The section is subject to a sectional mortgage bond. The owner now applies to the Registrar of Deeds for registration of the sectional plan of extension of the section. Which documents must accompany the application? (7)</p> |

**VRAAG 13 [15]**

U kliënt is die geregistreerde eienaar van 'n deel soos omskryf in die Wet op Deeltitels 95 van 1986. Sy beoog om die grense van haar deel uit te brei. Die deel is onderhewig aan 'n verband. U kliënt het u gevra om haar te voorsien van 'n volledige memorandum oor die prosedure wat gevolg moet word, insluitende die dokumente wat by die aktekantoor ingedien moet word. Stel die memorandum op en lys die dokumente.

**QUESTION 13 [15]**

Your client is the registered owner of a section as defined in the Sectional Titles Act 95 of 1986. She intends to extend the boundaries of her section. The section is subject to mortgage bond. Your client has requested you to provide a comprehensive memorandum regarding the procedure to be followed for the extension of the boundaries of her section, including a list of documents to be lodged in the Deeds Office. Prepare the memorandum and list the documents.