

# DIE REPUBLIEK VAN SUID-AFRIKA

## ***TRANSPORTBESORGINGEKSAMEN***

### DEEL 1

7 APRIL 2021

2 UUR

09:00 - 11:15

***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 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 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. 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 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: [100]**

**VRAAG 1****[10]**

U kliënt, A, is die eienaar van 10 onverbeterde erwe wat hy wil verkoop teen R1 150 000,00 (een miljoen een honderd en vyftig duisend rand) elk. Hy is nie 'n ondernemer nie. BB, 'n maatskappy en geregistreerde BTW ondernemer, nader A en bied aan om al 10 erwe te koop vir R11 500 000,00 (elf miljoen vyfhonderd duisend rand). BB is van voorneme om woonhuise op die erwe op te rig en die eiendomme daarna te verkoop.

U word opdrag gegee om 'n koopakte op te stel en om toe te sien tot die registrasie van oordrag. Bespreek hoe u te werk sal gaan met verwysing na die hereregte of BTW, indien enige. Hoe sal u te werk gaan om die koper soveel as moontlik hereregte of BTW te bespaar? Motiveer u antwoord volledig.

**VRAAG 2****[4]**

A en B is die gesamentlike geregistreerde eienaars van 'n kommersiële eiendom, wat onderhewig is aan 'n bestaande verbandakte ten gunste van 'n finansiële instelling vir R1 400 000,00. Hulle is gesamentlike verbandgewers.

A het B se onverdeelde halwe aandeel gekoop in die eiendom en daar is ooreengekom dat, as deel van die koopprys, A vir sy eie rekening die huidige skuld onder die verband sal oorneem.

Verduidelik versigtig hoe u op die mees koste effektiewe wyse sou handel met die verband in hierdie omstandighede.

**VRAAG 3****[2]**

Onder welke omstandighede mag 'n Beslote Korporasie 'n lening maak aan een van sy lede?

**VRAAG 4****[2]**

Wat is die betekenis/doel van die "Kosteklousule" of "Addisionele Bedrag" in 'n verbandakte?

**VRAAG 5****[5]**

5.1 Onroerende goed is geregistreer in die naam van 'n vennootskap. By ontbinding van die vennootskap word die titel geendosseer kragtens Artikel 24(bis)(2) van die Registrasie van Aktes Wet.

Welke hereregte is betaalbaar, indien enige? Bespreek. (3)

5.2 Sal dit enige verskil maak aan u antwoord indien een vennoot by ontbinding 'n groter aandeel neem as wat hy gehou het tydens die vennootskap? Motiveer u antwoord. (2)

**VRAAG 6****[3]**

Die Montrose Lodge, 'n oord vir bejaardes, besluit om 20 eenhede te ontwikkel waarvan 'n okkupasiereg verkoop sal word aan kopers wat daarvoor kwalifiseer. Die kopers sluit 'n ooreenkoms met die ontwikkelaars. Verskaf die 3 (drie) vereistes waaraan die ontwikkelaar moet voldoen voordat hy betaling mag ontvang.

**VRAAG 7****[10]**

U kliënt en ontwikkelaar, Mr Roelof Reeve, het 'n deeltitelregister geopen met u hulp as transportbesorger. Die oorspronklike Artikel 11(3)(b) skedule van voorwaardes word nie aan u afgelewer deur die Aktekantoor nie. Die Aktekantoor deel u mee dat die oorspronklike Artikel 11(3)(b) skedule verlore of vernietig is en die Aktekantoor het dus geen rekord daarvan nie.

Beskryf volledig wat u sal doen om die situasie te beredder.

**VRAAG 8****[5]**

Lys enige 5 (vyf) dokumente wat 'n transportbesorger op sy lêr moet bewaar vir ten minste 6 (ses) jaar ten opsigte van registrasie van deeltitel oordragte en verbande. U moet nie raai nie en sal gepenaliseer word indien u onnodige dokumente vermeld.

**VRAAG 9****[5]**

U word genader deur Me. Pendulum, wie u opdrag gee om 'n eiendom oor te dra ingevolge 'n egskedingshofbevel en skikkingsooreenkoms wat deel van die hofbevel was. U vind dat die oorspronklike skikkingsooreenkoms wat deel was van die hofbevel en die hof se afskrif is beide verlore. Verduidelik hoe u sal te werk gaan om die oordrag aan Me. Pendulum te bewerkstellig.

**VRAAG 10****[5]**

U word genader deur die Verkoper op die datum van hierdie eksamen. Sy vermeld dat sy 'n eiendom verkoop het aan 'n Koper op die 15de Januarie 2016. Die eiendom is drie maande later oorgedra aan die Koper. Die koopkontrak het 'n voorwaarde bevat dat die Koper binne drie jaar van datum van die oordrag 'n woonhuis sal bou op die eiendom ter waarde van ten minste R3 miljoen, by gebreke waaraan die eiendom sal terugval aan die Verkoper. Hierdie voorwaarde is vervat in die transportakte waar oordrag geregistreer was aan die Koper. Die Koper het versuim om te voldoen aan die voorwaarde. Die Verkoper versoek u om haar by te staan om haar regte af te dwing teenoor die Verkoper ingevolge die voormelde voorwaarde. Bespreek die Verkoper se regte.

**VRAAG 11****[11]**

11.1 Die volgende is voorbeelde van notas wat teen aktes ingedien by die Aktekantoor, gemaak kan word. In elke geval moet u aandui eerstens wat beteken die nota, tweedens of die nota onder bespreking aanleiding sal gee tot verwerping van die akte en derdens hoe u die nota sou oorkom.

- a) Is S2393/2018 van toepassing? (2)
- b) Identiteitsnommer van Transportgewer is nie dieselfde as die nommer in die rekenaardrukstuk nie (**laaste twee** syfers verskil). (2)
- c) Identiteitsnommer van Verbandgewer is nie dieselfde as die nommer in die rekenaardrukstuk nie (**eerste twee** syfers verskil). (3)
- d) 1113/2018 AT is van toepassing. (2)
- 11.2 In al die gevalle uiteengesit in 11.1 hierbo, sou dit moontlik wees om die notas vooruit te loop (wat u in staat sou stel om aksie te neem soos vermeld in u antwoord 11.1 hierbo voor indiening, en as sodanig 'n moontlike verwerping te voorkom) en indien wel, wat sou u gedoen het om die notas vooruit te loop? (2)

## **VRAAG 12**

**[12]**

- 12.1 U kliënt, John Mabusu, het Erf 919 Eshowe verkoop en in die koopkontrak (wat nie deur u opgestel is nie) word die koper beskryf as "**David Mtshali in sy hoedanigheid as trustee vir 'n maatskappy wat gestig staan te word**" en daar is geen voorsiening in die ooreenkoms waardeur David Mtshali persoonlik aanspreeklik sal wees ingeval die maatskappy nie gestig word nie. Die maatskappy is inderdaad gestig drie weke na datum van verkoping.
- 12.1.1 Lys die dokumente met betrekking tot die maatskappy wat u as transportbesorger sou verlang om uself tevrede te stel dat 'n bindende ooreenkoms bestaan ingevolge waarvan u mag voortgaan met registrasie van oordrag. (4)
- 12.1.2 Indien daar in hierdie spesifieke geval regtens spesiale vereistes bestaan met betrekking tot enige van hierdie dokumente, word daar van u verlang om sodanige vereistes te vermeld. (3)
- 12.1.3 Is daar regtens enige spesiale vereiste wat, indien dit nie nagekom word nie, hierdie transaksie ongeldig sal maak? (2)
- 12.2 Indien u die koop-ooreenkoms opgestel het, sou u enige spesiale vereistes ingevoeg het ten einde die verkoper te beskerm en/of ten einde groter buigsaamheid vir die stigting van die maatskappy te verskaf? Indien u antwoord positief is, moet u kortliks aandui wat hierdie vereistes is maar daar word nie van u verlang om enige spesifieke klousule op te stel nie. (3)

## **VRAAG 13**

**[8]**

Bespreek kortliks wat die volgende verbande behels:

- 13.1 Vrywarings- of indenniteitsverband; (2)
- 13.2 Meegaande of kollaterale verband; (2)

- 13.3 Dekkingsverband; (2)
- 13.4 Deelnemingsverband. (2)

**VRAAG 14** **[8]**

U praktiseer by die setel van 'n Aktekantoor en ontvang opdrag van u korrespondent om verskeie aktesaangeleenthede te registreer. Wat sal u in die volgende gevalle doen om enige onnodige vertraging te voorkom?

- 14.1 U korrespondent het die opstelnota op die volmag onderteken. U merk dat slegs een getuie die volmag geteken het en dat die getuie wat geteken het, u korrespondent is. (2)
- 14.2 In 'n volmag om transport te gee is die grootte van die eiendom foutiewelik aangedui as 1 206 vierkante meter in plaas van 1 200 vierkante meter. (2)
- 14.3 Die verwysing na die titelakte verskyn foutiewelik in die volmag as T500/2006 in plaas van T500/1996. (2)
- 14.4 In die volmag om transport te gee, verskil die transportgewer se identiteitsnommer van sy identiteitsnommer in die titelakte wat korrek is. (2)

**VRAAG 15** **[2]**

Wat behels 'n gebruiksooreenkoms kragtens die Wet op die Beheer van Aandeleblokke, Wet 59 van 1980?

**VRAAG 16** **[8]**

U word versoek om toe te sien dat die verandering van naam en status genoteer word in die volgende gevalle. Welke dokumente sal u indien? U hoef geen dokumente op te stel.

- 16.1 Kim Brothers BK is omskep in Kim Brothers (Edms) Bpk. (2)
- 16.2 Peter Smith, John Smith en Arthur Black, wat handel dryf in vennootskap, ontbind die vennootskap en elke vennoot wil sy aandeel in die eiendom, geregistreer in die naam van die vennootskap, behou. (2)
- 16.3 Moira Peterson se identiteitsnommer het verander as gevolg van die feit dat sy 'n nuwe identiteitsdokument verkry het. (2)
- 16.4 David Smith se van verskyn verkeerdelik as Smit in sy titelakte. Sy van verskyn nie verkeerdelik in enige ander akte of dokument in die Aktekantoor nie. (2)

---

**- DIE EINDE -**

---