

# DIE REPUBLIEK VAN SUID-AFRIKA

## TRANSPORTBESORGINGEKSAMEN

### DEEL 2

14 APRIL 2021

4 UUR

09:00 - 13:15

**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 4 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. Besonderhede, veral die beskrywing van eiendomme, mag verander word om te voldoen aan die heersende praktyk in u Aktekantoor. Indien 'n vraag egter betrekking het op plaaseiendom, mag die beskrywing **NIE** verander word na die van 'n erf in 'n dorp nie.
5. Kandidate moet sodanige verdere besonderhede verskaf as wat nodig mag wees om die verlangde dokument behoorlik op te stel, afkortings (ID XXX), alfabetiese simbole vir name, "ens" / "..." is dus onaanvaarbaar.
6. Aktes en dokumente wat opgestel word, moet voldoen aan die vereistes van die Akteswet en regulasies, met ander woorde asof bedoel vir indiening by die Aktekantoor.
7. Kandidate **MOET ALLE** vrae beantwoord.
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 drup dus hierdie eksamen.

**TOTAL MARKS: [200]**

- 1.1 U kliënt is 'n lid van 'n Aandeleblokmaatskappy. Die Aandeleblokmaatskappy het regtens aansoek gedoen en suksesvol 'n deeltitelregister oopgemaak vir die eiendom wat dit as 'n Aandeleblokskema bedryf het. Die deeltitelskema se naam is "The Breakers".

U kliënt versoek dat sy reg op gebruik van eenheid 20 uit hoofde van sy ooreenkoms met die maatskappy te omskep en oordrag te neem van die eenheid. U is die transbortbesorger wat nou moet toesien tot registrasie van die transaksie.

Stel die sertifikaat op in terme van Artikel 15B(3) van die Wet op Deeltitels 95 van 1986 wat die transportakte van die Aandeleblokmaatskappy aan u kliënt moet vergesel. Versin sodanige verdere besonderhede wat nodig mag wees om u antwoord te laat voldoen aan tersaaklike wetgewing. (15)

- 1.2 Aanvaar dat u transaksie, soos vermeld in vraag 1.1, die eerste oordrag is van die Aandeleblokmaatskappy aan enige van sy lede en daar is wel 'n verband geregistreer oor die eiendom. Lys al die dokumente wat ingedien moet word by die Aktekantoor vir registrasie. Moet nie onnodige dokumente vermeld nie en indien wel, sal u gepeenaliseer word. (5)

**VRAAG 2**

- 2.1 Stel die causa en vestigingsklousule op van 'n transportakte in die volgende gevalle en begin met die woorde

....."En die Komparant het verklaar dat....".

**Voorsien u eie verdere besonderhede waar nodig:**

- 2.1.1 'n Plaaseiendom is geregistreer in die naam van John Mabusu, ongetroud, wat daarna getroud is met Susan buite gemeenskap van goed. John Mabusu kom te sterwe op 15 Maart 2019 en in sy testament, wat geteken was te Bergville op 31 Mei 2015, bemaak hy sy totale boedel aan sy vrou onderhewig aan die voorwaarde dat, by haar dood, sodanige erfenis moet oorgaan op sy seun, Maxwell. Die bemaking word uitgesluit van die gemeenskap van goed van enige huwelik wat enige erfgenaam mag sluit en van die maritale mag. John Mabusu word oorleef deur sy vrou, Susan en seun Maxwell. Susan Mabusu aanvaar die voorwaardes van die testament en wil oordrag van die eiendom neem onderhewig daaraan. Stel die causa en vestigingsklousule op van die transportakte soos hierbo vermeld. (7)

- 2.1.2 Susan Mabusu het gedurende 2020 oordrag geneem van die eiendom soos uiteengesit in 2.1.1 hierbo. Sy wil nie langer op die eiendom wat sy geërf het woon nie en gee opdrag aan u om die eiendom oor te dra aan haar seun, Maxwell. Maxwell het in Januarie 2021 'n siviele deelgenootskap gesluit en voltrek met Joseph Lucky sonder 'n huweliksvoorwaardekontrak. Stel die causa en vestigingsklousule op van die transportakte soos hierbo vermeld. (4)

- 2.2. Die eiendomsbeskrywing in John Mbasu se titelakte, Transportakte Nr. T1483/1995 lui soos volg:
- Gedeelte 1 van die plaas Digger's Rest Registrasie Afdeling JQ, Provinsie van Gauteng
- Groot 15,8121 (vyftien komma agt een twee een) hektaar
- Soos aangedui op die aangehegte kaart S.G. Nr. A245/1994 en gehou kragtens Transportakte T289/1994.
- 2.2.1 Stel die uitstrekkingsklousule op soos wat dit sal verskyn in die transportakte vanaf John Mbasu se boedel aan Susan Mbasu, en (4)
- 2.2.2 stel die uitstrekkingsklousule op in die transportakte vanaf Susan Mbasu aan haar seun Maxwell. Sy hou die eiendom kragtens Akte van Transport nommer T23/2020. (4)
- 2.3 Is enige hereregte betaalbaar ten opsigte van enigeen (of beide) van die oordragte soos beoog in 2.1.1 en 2.1.2 hierbo? (1)
- 2.4 Benodig die volmag om transport te gee in elkeen van die bogenoemde oordragte enige endossemente of sertifikate, en indien wel, welke endossement/e of sertifikaat/kate? (2)
- 2.5 Welke dokumente en aktes, bo en behalwe die nuwe transportakte sal u by die Akteskantoor moet indien vir die registrasie van die oordrag beoog in 2.1.1 hierbo? (3)

### **VRAAG 3**

**[15]**

John Smith, 'n oujongkêrel, is op 4 Julie 2020 oorlede. In sy testament geteken op 10 Augustus 2018, het hy sy hele boedel bemaak aan sy broer Peter se kinders, te wete Sue Smith, Joan Smith en David Smith. Hy het Peter Higgs aangestel as sy eksekuteur.

John Smith het in sy testament bepaal dat indien enige van sy erfename nog nie die ouderdom van 21 jaar bereik het nie, die erfenis in trust gehou moet word deur sy trustee totdat die erfenaar die ouderdom van 21 jaar bereik het. Hy het Best Bank aangestel as die trustee in sy boedel.

Sue is op 23 September 2003 gebore. Joan is op 16 Desember 2005 en David is op 1 Januarie 2007 gebore. Al drie is nog ongetroud.

Stel die dokument op wat benodig word deur 'n Registrateur van Aktes om die boedel van wyle John Smith te onthef van Erf 12 Camperdown geregistreer in die naam van wyle John Smith kragtens Akte van Transport T12/2008, Eenheid 3 in die Deeltitelskema "Hellfire" wat geregistreer is in die naam van wyle John Smith kragtens Transportakte ST 3333/2010 en uitsluitlike gebruiksarea Tuin 1 kragtens Notariële Akte van Sessie SK 123/2010. Voorsien sodanige verdere besonderhede as wat nodig mag wees.

**VRAAG 4****[15]**

Graham Waring, getroud buite gemeenskap van goed, is die geregistreerde eienaar van Erf 444 Summerton, groot 496 vierkante meter, kragtens Transportakte Nr. T7739/2018. Die eiendom is huidiglik nie met verband beswaar nie maar is onderhewig aan 'n geregistreerde huurkontrak Nr. K319/2018 ten gunste van John Hampshire, getroud in gemeenskap van goed met Joan Hampshire, vir 'n periode van 15 jaar. Die huurders is in okkupasie van die eiendom kragtens huurkontrak.

Waring het aansoek gedoen by Best Bank Bpk vir 'n lening van R100 000,00 wat toegestaan is onderhewig aan die registrasie van 'n eerste verband deur Waring oor Erf 444 Summerton met 'n kosteklausule van R20 000,00 op voorwaarde dat die huurders afstand doen van hulle voorkeurreg ten gunste van die verband. Die afstanddoening moet bewerkstellig word op die mees koste-effektiewe wyse.

4.1 Beskryf die eiendom vir die doeleindes van die verband en voldoen ten volle aan Regulasie 41 van die Registrasie van Akteswet. (5)

4.2 Stel die afstanddoening op vir doeleindes van die verbanddokument. (10)

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

Quentin Investments BK is die geregistreerde eienaar kragtens Transportakte T5531/1995 van Erf 543 Mountainside, groot 3 000 vierkante meter. Die titelakte dui aan dat die erf geregtig is tot die volgende serwituut wat geskep was in Notariële Akte van Serwituut K432/1952S, naamlik:

“Die gemelde Erf 543 Mountainside is geregtig tot 'n serwituut van reg van weg, tien (10) meter wyd oor Erf 542 Mountainside, groot 1 000 vierkante meter, gehou kragtens Transportakte Nr. 9876/1948, langs en parallel tot die volle lengte van die noordelike grens van die gemelde Erf 542 Mountainside gemerk AB op Kaart Nr. 2112/1948 geheg aan gemelde Transportakte T 9876/1948.”

Quentin Investments BK (later in hierdie vraag na verwys as die ontwikkelaar) beplan 'n deeltitel ontwikkeling in fases (verdere gebou of geboue en/of vertikale en/of horisontale uitbreidings van bestaande gebou of geboue) oor 'n maksimum periode van tien jaar op die eiendom. Die eerste fase sal bestaan uit 'n blok van drie woonstelle.

Die skema sal bekend staan as “The Belvedere”.

Stel die transportbesorgersertifikaat op ingevolge Artikel 11(3)(b) van die Deeltitelwet, 1986. Verskaf u eie verdere besonderhede.

**VRAAG 6****[15]**

Jan Snyman, identiteitsnommer 801010 5001 082, ongetroud, is die houer van verband B888/2015 wat in sy guns geregistreer is deur Syringa Beleggings BK vir 'n bedrag van R925 000,00.

Een van Snyman se skuldeisers, Secure Investments (Edms) Bpk, het laat beslag lê op Snyman se belang in die vermelde verband. Hierdie belang is deur die balju verkoop in eksekusie aan Secure Investments (Edms) Bpk vir R810 000,00.

U ontvang opdrag om die nodige dokumentasie op te stel om die belang in die verband te vestig in die naam van Secure Investments (Edms) Bpk. U stel vas dat Snyman verdwyn het en dat niemand, insluitend die balju, in staat is om die verband op te spoor nie.

Stel die dokumente op wat ingedien moet word by die Aktekantoor ten einde te verseker dat Secure Investments (Edms) Bpk die geregistreerde houër van die verband word.

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

---

Asmara Beleggings (Edms) Bpk het Erf 22 Winterskloof, groot 3 000 vierkante meter, aan Linda Naidoo verkoop vir R300 000,00. Die eiendom is, vir alle praktiese doeleindes, die enigste bate van die maatskappy.

U ontvang opdrag om die eiendom aan die koper oor te dra.

Stel sodanige besluit/e op wat u sal benodig ten einde die oordrag te registreer.

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

---

Jack Russell is die eienaar van 'n eiendom wat onderhewig is aan 'n verband ten gunste van Best Bank Beperk. Russell het in gebreke gebly om sy verpligtinge onder die verband na te kom en die bank het 'n aksie ingestel teen Russell en die eiendom is dan ook verkoop deur die balju per openbare veiling.

Die bank is nie in besit van die titelakte nie en Russell kan nie opgespoor word nie.

- 8.1 Stel die causa op in die transportakte vanaf die balju aan die koper. Voorsien u eie verdere besonderhede. (6)
- 8.2 Wat moet gedoen word wat die titelakte betref? (2)

**VRAAG 9** **[19]**

---

ABC Townships BK is die eienaar van die dorp Iringa. Die dorpsitel is Sertifikaat van Geregistreerde Titel T8000/2017 en die Algemene Plan is deur die Landmeter Generaal goedgekeur onder nommer L.G Nr. 5601/2018.

U antwoorde tot die volgende vrae moet die korrekte besonderhede bevat soos hierbo en in die vrae voorsien.

- 9.1 U ontvang opdrag van die dorpseienaar om Erf 100 in die dorp te transport aan die koper daarvan. Stel die volledige eiendomsbeskrywing en die uitstrekkingsklousule op in die transportakte wat u gaan registreer. Voorsien u eie verdere besonderhede. (4)

- 9.2 Die transportakte verwys in 9.1 is geregistreer onder nommer T 8269/2018. U ontvang opdrag om die eiendom oor te dra aan 'n nuwe koper. Stel die uitstrekkingsklousule op soos dit sal verskyn in die nuwe transportakte. (3)
- 9.3 Die eiendom is weer verkoop voordat die transport na verwys in 9.2 geregistreer is en u ontvang opdrag om die eiendom te transporteer gelyktydig met die transport na verwys in 9.2. Stel die uitstrekkingsklousule op soos dit sal verskyn in hierdie transport. (4)
- 9.4 Die transportakte na verwys in 9.3 is geregistreer onder nommer T120500/2020. 'n Kaart om die eiendom te onderverdeel is deur die Landmeter-Generaal goedgekeur onder nommer LG Nr. 5000/2020. U ontvang opdrag om die gedeelte wat opgemeet is, te transporteer. Stel die uitstrekkingsklousule op soos dit in hierdie transportakte sal verskyn. (4)
- 9.5 Die Resterende Gedeelte van Erf 100 Iringa is nou verkoop en u ontvang opdrag om die resterende gedeelte van die erf te transporteer. Stel die uitstrekkingsklousule op soos dit sal verskyn in hierdie transport. (4)

#### **VRAAG 10**

**[20]**

Albert en Brendan Jones, tweeling broers, is gesamentlik die eienaars van Erf 986 Durban, Groot 2 500 vierkante meter, kragtens Transportakte Nr. T3003/2001.

Daar is tans geen verband daarteen geregistreer nie. Die titelakte bevat geen voorwaardes wat die huidige transaksie raak nie. Die eiendom is onverbetend.

Die broers het besluit om die eiendom in twee gedeeltes te verdeel, naamlik:

- a) Gedeelte 1 groot 1 750 vierkante meter, is die noordelike helfde van die huidige eiendom; en
- b) die Restant en is die Suidelike gedeelte van Erf 986.

Die nodige toestemming tot onderverdeling van die eiendom is bekom en geen titelvoorwaardes is opgelê in die verband nie. 'n Onderverdelingskaart is deur die Landmeter Generaal ten opsigte van Gedeelte 1 goedgekeur.

Albert wat binne gemeenskap van goed met Marina Jones getroud is moet transport neem van Gedeelte 1, en Brendan, wat buite gemeenskap van goed met Sylvia Jones getroud is, moet transport neem van die Restant. Die waarde van die twee eiendomme is dieselfde en geen vergoeding ten einde die verdeling gelykop te maak, is betaalbaar nie.

Albert beoog om 'n woning op Gedeelte 1 op te rig sodra die eiendom aan hom ge-transporteer is. Die Noordelike grens van voorgestelde Gedeelte 1 van Erf 986 Durban is hoër as die Suidelike grens, en Albert wil seker maak dat die pragtige uitsig oor die see wat tans geniet word, vanaf die voorgestelde Gedeelte 1, nie belemmer word deur sy broer of deur enige toekomstige eenaar van die Restant wanneer 'n woonhuis op die Restant opgerig word nie.



Die Restant is 'n gelyk stuk grond, en die uitsig van gedeelte 1 sal belemmer word indien enige gebou of ander struktuur hoër as 8 meter bokant die grondoppervlakte van die Restant opgerig word, of as enige bome wat op die Restant aangeplant word toegelaat word om gemelde hoogte te oorskry nie. Brendan is bereid om sy broer in die verband te akkomodeer en om die nodige beskerming in die verband te verleen.

Stel die nodige volmag om te transporteer op, wat ook die verdelingsooreenkoms moet beliggaam, wat benodig word om bovermelde reëlings uit te voer.

## **VRAAG 11**

**[23]**

11.1 David Mokoena en sy vrou, Salumina Mokoena, getroud binne gemeenskap van goedere met mekaar, is die geregistreerde eienaars van Erf 52 Dawnville. Hulle het 'n gesamentlike testament verly te Dawnville op 20 Oktober 2016. Die volgende blyk uit die testament:

- dat die langsliewende geregtig is op 'n vruggebruik oor die eiendom
- dat samesmelting plaasvind
- hulle kinders is die erfgename

Die langsliewende het nie die testament gerepudieër nie.

David is op 20 Desember 2019 oorlede. Die erflater se oudste seun, John, is aangewys as eksekuteur. Hy het die aanstelling aanvaar.

Stel die volmag op om die eiendom aan die erfgename oor te dra. David word oorleef deur sy vrou, seun en twee dogters. Verskaf alle verdere besonderhede wat nodig mag wees om die volmag te voltooi.

Daar word van die kandidate verwag om die volmag te voorsien van 'n behoorlik opgestelde causa uit die feistestel hierbo. Die volmag hoef nie die gewone "algemene klousule" te bevat nie. (18)

11.2 U het, as transportbesorger, die opstelklousule op die volmag geteken. Bespreek u verantwoordelikhede rakende die eksekuteur wat die volmag onderteken het. (3)

11.3 Moet enige hereregte betaal word? Bespreek kortliks. (2)

## **VRAAG 12**

**[8]**

David Cooke maak 'n aanbod aan u kliënt, John Smith, om 'n eiendom van hom te koop. Die terme van die aanbod om te koop is van sodanige aard dat oordrag slegs oor 18 maande sal plaasvind en is onderworpe daaraan dat die koper teen 15 Julie 2021 fondse verkry uit die opbrengs van die verkoop van sekere aandele wat hy besit.

Nieteenstaande die opskortende voorwaarde en die feit dat die oordrag nog 'n tydjie vër is, is die prys wat aangebied is so goed dat u kliënt graag die aanbod wil aanvaar.

U, as versigtige transportbesorger, stel voor dat 'n geskikte klousule in die aanbod ingesluit word om u kliënt die geleentheid te bied om moontlik 'n ander aanbod in die tussentyd te aanvaar indien die terme voordeliger is.

Stel die klousule op.

**VRAAG 13**

**[6]**

Wat is die gevolge as 'n insolvent voordat hy gesekwestreer is 'n ooreenkoms aangegaan het vir die verkryging van 'n onroerende eiendom wat nie voor sy sekwestrasie aan hom oorgedra is nie. Maak spesifiek melding in u antwoord wat die verkoper se opsies en regte is in hierdie verband.

**VRAAG 14**

**[6]**

- 14.1 Bespreek kortliks die verskil tussen "nulkoers" en "vrygestel van BTW" ingevolge die Wet op Belasting op Toegevoegde Waarde 89/1991. (4)
- 14.2 Wat is die vereistes vir 'n transaksie om as 'n nulkoers transaksie te kwalifiseer ingevolge die Wet op Belasting op Toegevoegde Waarde 89/1991. (2)

---

- DIE EINDE -

---

LAW SOCIETY  
OF SOUTH AFRICA