DIE REPUBLIEK VAN SUID-AFRIKA

TRANSPORTBESORGINGEKSAMEN

DEEL 2

18 NOVEMBER 2020 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 druip dus hierdie eksamen.

TOTAAL: [200]

VRAAG 1 **[8]**

U word aangestel om die kansellasie van ‘n verband te registreer. Lys die noodsaaklike besonderhede wat vervat moet word in u skriftelike versoek vir ‘n waarborg ten gunste van ‘n verbandhouer ten einde die verbandhouer in staat te stel om toe te stem tot die kansellering van die verband.

VRAAG 2 **[15]**

John Andrews verkoop Erf 500 Palala aan Stephan Jackson vir R1 200 000,00 vir welke bedrag die koper ‘n lening verkry van ABC Bank. Daar is vasgestel dat die volgende bedrae nog verskuldig is ingevolge die bestaande verbande wat oor die eiendom geregistreer is, naamlik:

i) R190 050,00 aan XYZ Bank Beperk tesame met rente op R90 000,00 teen 10% per jaar vanaf 1 November 2020 tot datum van betaling, beide datums ingesluit.
ii) R160 000,00 aan Speed Bank tesame met rente daarop teen 12% per jaar, kwartaalliks vooruit bereken vanaf 1 Oktober 2020 tot die laaste dag van die maand, van die kwartaal waarin die verband gekanselleer word.
iii) R130 000,00 aan Rex Harrison.

Die balans van die lening moet aan u as transportbesorger betaal word.

2.1 Meld slegs die volle besonderhede van die bedrae van die waarborge wat ABC Bank Beperk moet uitreik. (12)

2.2 Meld die transaksies, teen registrasie waarvan die waarborge uitbetaal sal word. (3)

VRAAG 3 **[19]**

Erf 123 Hillcrest is geregistreer in die name van Donald Duck en Daisy Duck. Die partye is buite gemeenskap van goedere getroud met mekaar. Donald Duck was gesekwestreer op 1 September 2020 en Paul Rush was aangestel as die trustee van sy insolvente boedel. Die trustee, met die toestemming van sy vrou en die Meester van die Hooggeregshof het die eiendom vir R2 500 000,00 verkoop aan Bargain Properties (Pty) Ltd. Die eiendom was beswaar met ‘n verband ten gunste van Liberal Bank, daar was R1 000 000,00 uitstaande ten tyde van sekwestrasie.

Gebruik u eie besonderhede waar nodig.

3.1 Stel die volmag op om transport te gee aan Bargain Properties (Pty) Ltd. (10)

3.2 Lys die volgorde van die transaksies en dokumente wat ingedien moet word in die Aktekantoor. (5)

3.3 Wat is die bedrag betaalbaar ten opsigte van die hereregte? Sit u berekeninge duidelik uiteen. (4)

VRAAG 4 **[9]**

Word die Verbandhouer se toestemming deur die Registrateur van Aktes in die volgende gevalle benodig?

4.1 Die eienaar van eiendom wat reeds onder verband verbind is, doen aansoek vir ‘n sertifikaat van geregistreerde titel ten opsigte van ‘n gedeelte van die grond. (1)

4.2 Die verbandgewer is ‘n privaatmaatskappy wat omskep is in ‘n beslote korporasie. Die Registrateur van Aktes word versoek om die betrokke aktes tot dien effek te endosseer. (1)

4.3 ‘n Serwituut van reg van weg word geregistreer oor eiendom wat onder verband verbind is. (1)

4.4 Die verbandgewer se voornaam word verkeerdelik in die titelakte aangebring maar wel korrek in die verband. Die verbandgewer doen nou aansoek kragtens Artikel 4(1)(b) van die Wet op Registrasie van Aktes 47/1937 vir die regstelling van die fout in die titelakte. (1)

4.5 ‘n Serwituut wat oor eiendom geregistreer is wat onder verband is, word gekanselleer. (1)

4.6 Die eiendom wat onder verband verbind is word deur die likwidateur van ‘n maatskappy wat wel sy skulde kan betaal, getransporteer. (1)

4.7 Die eiendom wat onder verband verbind is, is in eksekusie deur die balju verkoop en moet nou getransporteer word. (1)

4.8 Die eiendom wat onder verband verbind is, word deur die trustee van die insolvente boedel van die verbandgewer getransporteer. (1)

4.9 Die eienaar van eiendom wat reeds onder verband verbind is, doen aansoek vir ‘n gesertifiseerde afskrif van die titelakte wat verlore is. (1)

VRAAG 5 **[25]**

U tree op vir ‘n bank en het opdrag ontvang om sekere toestemmings ten opsigte van verskeie registrasie-handelinge op te stel.

Stel die nodige toestemmings in die volgende gevalle op: [Stel slegs die gedeelte van die toestemming op beginnende met die woorde “..... stem hiermee toe tot .....” wat in die volgende gevalle benodig word. (Voorsien u eie besonderhede in hierdie toestemmings)].

5.1 Die verband is oor Erwe 19 en 20 Barkly Wes dorpsgebied geregistreer. Die erwe word gekonsolideer en sal daarna bekend staan as Erf 51 Barkly Wes, groot 2500 vierkante meter. (5)

5.2 ‘n Serwituut om elektrisiteit oor die eiendom wat onder verband verbind is te registreer. Die serwituut en die Notaris wat omsien na die registrasie van die serwituut het ‘n afskrif van die Notariële Akte wat op 14 September 2020 voor hom verly is, gestuur. (3)

5.3 Die eienaar het aansoek gedoen om ‘n dorp te stig op die eiendom wat onder verband verbind is. Sy transportbesorger wil nou aansoek doen aan die Registrateur van Aktes vir die opening van die Dorpsregister en ook die registrasie van die Algemene Plan. (3)

5.4 Die eienaar het toestemming verkry om die eiendom wat onder verband verbind is in ‘n paar gedeeltes te onderverdeel. Hy het Gedeelte 8 verkoop en die moet aan die koper daarvan getransporteer word en hy beoog om gelyktydig daarmee ‘n Sertifikaat van Geregistreerde Titel ten opsigte van Gedeelte 3, wat nog as sekuriteit onder u kliënt se verband moet dien, uitneem. (9)

5.5 Die eienaar doen aansoek by die Registrateur van Aktes vir die opening van ‘n Deeltitel Register; die Skema bestaan uit vyf eenhede en vyf uitsluitlike gebruiksareas. (5)

VRAAG 6 [43]

Die volgende persone doen besigheid in ‘n vennootskap wat bekendstaan as “Get Going Partnership”

a) Peter Kumalo, wie ‘n monogame gebruiklike huwelik aangegaan het met Esther Khumalo en hulle het geen ander gebruiklike huwelike gesluit nie;

b) Peter Nkosi, wie ‘n aantal gebruiklike huwelike gesluit het voor die inwerkingtrede van die Wet op Erkenning van Gebruiklike Huwelike, 120 van 1998;

c) Ben Bengu en Mary Bengu, wie ‘n monogame gewoonteregtelik huwelik aangegaan het na inwerkingtrede van die Wet op Erkenning van Gebruiklike Huwelike, 120 van 1998. Ben het nou ‘n verdere gewoonteregtelik huwelik aangegaan sonder om aansoek te doen ingevolge Artikel 7(6) van die Wet;

d) Lesley Smith en Sarel Vermaak wie ‘n siviele deelgenootskap (civil partnership) ingevolge die Civil Union Act, 17 van 2006 aangegaan het, sonder ‘n huweliksvoorwaardekontrak.

Erf 98 Camperdown is geregistreer in die name van die voormelde partye in vennootskap en wat handeldryf as “Get Going Partnership” in terme van Transportakte T288/2015.

‘n Gebou bestaande uit tien woonstelle is op die eiendom opgerig en daar is nog plek op die eiendom om ‘n verdere gebou bestaande uit tien woonstelle, op te rig.

Die eiendom is verbind onder verband B7747/2015 ten gunste van Standard Bank van Suid Afrika Beperk, vir ‘n bedrag van een miljoen rand (R1 000 000,00) tesame met ‘n bykomende bedrag van tweehonderd duisend rand (R200 000,00). Die verband is gesedeer aan ABSA Bank Beperk as sekuriteit.

Die uitstrekkende klousule in Transportakte T288/2015 lui “Aanvanklik oorgedra en steeds gehou kragtens Transportakte T287/2015 met kaart SG Nr. 55/2014 daarby aangeheg”.

Die volgende voorwaardes verskyn in die gemelde Transportakte:

a) The property may only be used for residential purposes;

b) The property is subject to a servitude for municipal purposes, 2 metres wide, in favour of the local authority along the western boundary thereof indicated by the line DA on SG diagram No. 55/2014 as will more fully appear from Notarial Deed K11/2015 S;

c) The property is subject to lease agreement K432/81L for a period of 10 years from 4 July 1981 without an option to renew.

Die geregistreerde eienaars het besluit om aansoek te doen vir die oopmaak van 'n deeltitelregister en registrasie van die deelplan. Hulle voorsien u van die goedgekeurde deelplan wat aandui dat die skema se naam "Rainbow's End" is en dat, afgesien van die tien eenhede, daar ook twee uitsluitlike gebruiksgebiede, naamlik twee Tuin Areas, is. Bykomend, vermeld hulle dat hulle 'n reg van uitbreiding wil voorbehou ten einde 'n verdere gebou bestaande uit tien eenhede op die eiendom op te rig. Die eenhede sal ook parkerings as uitsluitlike gebruiksgebiede ontvang. Die deelplan maak voorsiening vir die voormelde regte. Hulle beoog om binne tien jaar die verdere gebou op te rig.

Die verband moet gekanselleer word gelyktydig met die oopmaak van 'n deeltitelregister en registrasie van die deelplan.

Gebruik u eie verdere besonderhede en stel die volgende op gegrond op die voormelde feite:

6.1 Stel die aansoek vir oopmaak van 'n deeltitelregister en registrasie van die deelplan op. Gebruik u eie verdere besonderhede wat nodig mag wees; (17)

6.2 Stel die bylae op waarna verwys word in Artikel 11(3)(b) van die Wet op Deeltitels, Nr. 95/1986; (17)

6.3 Stel die aansoek vir kansellasie van die verband op. (9)

VRAAG 7 [13]

Johann Strauss sterf op 8 Februarie 2020. Hy is die geregistreerde eienaar van die plaas Mooiplaas kragtens Transportakte T681/1989. In sy testament het hy 'n vruggebruik bemaak oor die plaas aan sy dogter Helen Erasmus, geskei, onderworpe aan die voorwaarde dat die betrokke eiendom sal vererf aan haar kinders wat in lewe is by haar afsterwe.

7.1 Stel die dokument/e op wat ingedien moet word by die Aktekantoor om gevolg te gee aan die bepalings van die testament. Voorsien u eie besonderhede om u antwoord te voltooi. (7)

7.2 Wat moet by die Aktekantoor ingedien word tesame met die dokument/e vermeld in u antwoord op vraag 7.1. (3)

7.3 Indien die eiendom met 'n verband beswaar is, sal die verbandhouer se toestemming benodig word? (1)

7.4 Wat is die gevolge indien daar 'n *fiduciarius* is aan wie oordrag gegee kan word? (2)

VRAAG 8 **[18]**

U het opdrag ontvang om ‘n koopkontrak op te stel vir die verkoop van ‘n eiendom ingevolge waarvan:

a) die eiendom verkoop word onderhewig aan die nakoming van ‘n opskortende voorwaarde ten gunste van die koper ingevolge waarvan hy ‘n lening moet bekom van ‘n bank ten einde die koopprys te betaal; en

b) die verkoper sal in afwagting van die opskortende voorwaarde, geregtig wees om die eiendom te bemaak en geskrewe aanbiedinge van ander partye (‘n buite-aanbod) te ontvang; en

c) indien die verkoper ‘n aanbod van ‘n ander persoon ontvang, sal die koper geregtig wees om die ooreenkoms onvoorwaardelik te verklaar of ‘n aanbod gelykstaande aan die ander aanbod te maak, by versuim waarvan die verkoper geregtig sal wees om die ander aanbod te aanvaar.

Stel die klousules op wat in die koopkontrak vervat moet word ten einde gevolg te gee aan u opdrag. Gebruik u eie verdere besonderhede.

VRAAG 9 **[10]**

‘n Verband is oor ‘n erf in ‘n dorpsgebied geregistreer. Kan ‘n verbandgewer vrygestel word van aanspreeklikheid kragtens die verband en, indien wel, in welke omstandighede? Bespreek volledig.

VRAAG 10 **[40]**

James Price is in 1995 buite gemeenskap van goed getroud met Catherine Henderson. In 2002 het James Erf 63 Ulundi gekoop vir R1 000 000,00 en oordrag geneem. Die eiendom was belas met ‘n dekkingsverband ten gunste van ABC Bank Bpk vir die bedrag van R900 000,00 as sekuriteit vir toekomstige skulde. Catherine is in Augustus 2003 oorlede en in Junie 2012 is James in gemeenskap van goed getroud met Joan Combrink. In Januarie 2020 is James en Joan geskei en kragtens die skikkingsakte en egskeidingshofbevel is die eiendom aan Joan toegeken.

Die bank is tervrede met die skikkingsakte en egskeidingshofbevel maar verlang dat die bedrag van die verband verminder word met ‘n bedrag van R300 000,00. Die verband moet nie gekanselleer word nie en Joan het verantwoordelikheid aanvaar vir die terugbetaling daarvan.

Die waarde van die eiendom is R1 500 000,00.

10.1 Lys die volgorde van transaksies wat geregistreer moet word in die Aktekantoor en die dokumente wat in elke omslag ingedien moet word. (10)

10.2 Stel die dokument/e op wat benodig word om gevolg te gee aan die hofbevel en die verband. Die verband moet nie gekanselleer word nie. Voorsien u eie verdere besonderhede waar nodig. (30)

- DIE EINDE -