

DIE REPUBLIEK VAN SUID-AFRIKA

NOTARIËLE PRAKTYKEKSAMEN

DATUM: 08 JUNIE 2016
TYD: 09:00-13:15
TOTAAL: [100]

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 vier uur volg dan.

NOTAS:

1. KANDIDATE moet al die vrae beantwoord.
2. KANDIDATE moet slegs EEN KANT van die papier gebruik.
3. KANDIDATE moet elke vraag op 'n nuwe vel begin en die nommer van die vraag aanstip aan die linkerbok van die vel en sy of haar eksamennummer aan die regterkant van die vel papier, bv:

NOTARIËLE EKSAMEN	
VRAAG 1	60831/09

Sou u antwoord op enige vraag meer as een vel papier beslaan, moet die volgende velle agtereenvolgend genummer word en ook die nommer van die vraag en u eksamennummer dra, bv:

BLADSY 2	
VRAAG 1	60831/09 (Vervolg)

4. Waar al die besonderhede wat nodig is vir aktekantoor doeleindes nie voorsien word nie, moet KANDIDATE hulle eie verbeelding gebruik om die weggelate inligting te verskaf.
5. Aangesien vier uur toegelaat word, word van kandidate verwag om die aktes en ander dokumente wat gevra word, akkuraat op te stel.
6. Tensy daar 'n spesiale rede bestaan, word 'n kandidaat nie vir 'n mondeling ingeroep as 50% of meer behaal is nie. Indien 'n kandidaat 'n totaal van tussen 40% en 49% behaal sal hy/sy 'n mondeling moet aflê. Indien 'n kandidaat minder as 40% behaal sal hy/sy nie kwalifiseer vir 'n mondeling nie en drup dus hierdie eksamen.

THE REPUBLIC OF SOUTH AFRICA

NOTARIAL PRACTICE EXAMINATION

DATE: 08 JUNE 2016
TIME: 09:00-13:15
TOTAL: [100]

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 four hours then follows.

NOTES:

1. CANDIDATES are required to answer all questions.
2. CANDIDATES must write on ONE SIDE of the paper only.
3. CANDIDATES must commence each question on a fresh sheet of paper, giving the question number on the top left and his or her examination number on the top right hand side of the sheet, e g:

NOTARIAL EXAMINATION	
QUESTION 1	60831/09

Should you answer to any question comprise more than one sheet, subsequent sheets must be numbered consecutively and must also bear the question number and your examination number, e g:

PAGE 2	
QUESTION 1	60831/09 (Continued)

4. Where all details for deeds office purposes are not provided, CANDIDATES are required to draw on their imagination to provide the missing information.
5. As four hours are being allowed for this paper candidates will be expected to draft the deeds and other documents in so far as is required of them accurately.
6. Except if a special reason exists, a candidate will not be required to do an oral if 50% or more is attained. If a candidate achieves an aggregate of between 40% and 49% he/she will be required to do an oral. If a candidate achieves less than 40% he/she will not qualify for an oral and will have failed this examination.

VRAAG 1 [15]

John Silver is die ontwikkelaar van die Skema bekend as Plumtree, SS25/2007. Die Skema bestaan uit 7 Dele en 7 uitsluitlike gebruiksgebiede. Die deelregister is geopen op 12 Mei 2007. Dele 1, 2, 3, 5 en 7 tesame met die uitsluitlike gebruiksgebiede wat daarmee verband hou is almal oorgedra aan die verskillende kopers daarvan. John Silver het finansiële probleme ondervind, en Newname Bank het hulle verband opgeroep en beslaggelê op Dele 4 en 6 tesame met uitsluitlike gebruiksgebiede Parkering P4 en P6, soos beskryf op Deelplan SS25/2007. Die Dele tesame met die uitsluitlike gebruiksgebiede is op 14 April 2015 in eksekusie verkoop aan Sunshine Ridge BK, vir 'n koopsom van R5 000 000,00 (vyf miljoen rand).

- 1.1 Stel die akte op om aan die koper oordrag te gee van Uitsluitlike Gebruiksgebiede Parkering P4 en P6. Bedink self sodanige besonderhede soos wat nodig mag wees. (11)
- 1.2 Maak 'n lys van die dokumente wat by die aktekantoor ingedien sal word, en daardie dokumente wat in die Notaris se protokol liaseer sal word. (4)

VRAAG 2 [30]

John Botha is een van drie direkteure van Perfect Properties (Edms) Bpk, 'n maatskappy wat 'n volfiliaal is van 'n familietrust opgerig deur sy vader, Peter. Die maatskappy is gestig met die uitsluitlike doel om 'n deeltitelskema in twee fases te ontwikkel. Vir hierdie doel het die maatskappy 'n erf in Hatfield as sy enigste bate bekom, en 'n deeltitelskema bestaande uit 30 dele bekend as Hatfield Heights daarop geopen, met voorbehoud van 'n reg van uitbreiding van die skema deur die oprigting van 'n verdere 20 eenhede. Al die eenhede in Fase 1 is verkoop en oorgedra.

QUESTION 1 [15]

John Silver is the Developer of the Scheme known as Plumtree, SS25/2007. The scheme consists of 7 Sections and 7 exclusive use areas. The register was opened on the 12th May 2007. Sections 1, 2, 3, 5 and 7 together with the exclusive use areas pertaining to the said Sections have been transferred to the respective purchasers. John Silver has been experiencing financial difficulties and Newname Bank has now foreclosed on the property thereby attaching sections 4 & 6 together with Exclusive Use Areas Parking P4 & P6 as described on Sectional Plan SS 25/2007. The sections together with the exclusive use areas were sold in execution on the 14 April 2015 to Sunshine Ridge CC for the sum of R5 000 000,00 (Five Million Rands).

- 1.1 Draw the deed giving transfer of the exclusive Use Areas Parking P4 & P6 to the purchaser. Invent any details that may be necessary. (11)
- 1.2 List the documents that will be lodged in the deeds office and the documents that are to be retained in the Notary's Protocol. (4)

QUESTION 2 [30]

John Botha is one of three directors of Perfect Properties (Pty) Ltd, a company wholly owned by a family trust set up by his father Peter. The company was formed for the specific purpose of developing a sectional title scheme in two phases. For these purposes the company acquired an erf in Hatfield as its only asset, and opened a sectional title scheme known as Hatfield Heights thereon, consisting of 30 units, while reserving for itself the right to extend the scheme by the erection thereon of a further 20 units. All of the units in Phase 1 have been sold and transferred.

John se pa, wat ook 'n direkteur van die maatskappy was, is onlangs oorlede en die oorblywende twee direkteure het besluit om nie met die ontwikkeling van Fase 2 voort te gaan nie. John verskaf aan u 'n koopkontrak, deur hom namens die maatskappy onderteken, waarkragtens die regte tot Fase 2 vir 'n bedrag van R520 000,00 verkoop is aan Gabriel Pretorius en Lize Le Roux, wat van voorneme is om in vennootskap met die ontwikkeling voort te gaan.

John is oppad oorsee en sal nie beskikbaar wees om persoonlik enige notariële dokument te onderteken nie, en verlang dat u reël dat sy sekretaresse namens die maatskappy mag teken.

Daar word van u verlang om ALLE dokumente wat uitvoering aan die transaksie sal gee en in u protokol liaseer sal word, op te stel. Vermeld ook welke verdere inligting u van John sal moet bekomten einde die verlangde dokumente op te stel.

VRAAG 3 [15]

Sharon Smith en George Baker het 'n verhouding. Ter voornemens van hulle toekomstige huwelik het hulle 'n eiendom in Garsfontein, Pretoria aangekoop waarvan hulle binnekort oordrag gaan neem in beide hulle name. Hulle is egter realisties daaroor dat hulle verhouding nie noodwendig in 'n huwelik mag uitloop nie. Ten gevolge verlang hulle van u om hulle te beskerm deur die daarstelling van wat hulle 'n "opsie" noem waar hulle aan mekaar geleentheid gee om die ander se aandeel in die eiendom aan te koop, sou die verhouding vir watter rede ookal beëindig en enige van die partye dan vansy/haaraandeel ontslaewil raak. Hulle glo dat in so 'n geval dit ook net billik sal wees dat die "oorblywende party" die geleentheid gegun word om die uittrede party se aandeel aan te koop teen 'n ooreengekome waarde, of waarde soos bepaal deur 'n deskundige. Met "beëindiging" bedoel hulle waar enige party sou

John's father, who was also a director of the company, recently passed away and the remaining two directors have decided not to proceed with the development of Phase 2. John presents you with a deed of sale signed by himself on behalf of the company in terms whereof the rights to Phase 2 have been sold for an amount of R520 000,00 exclusive of VAT to Gabriel Pretorius and Lize Le Roux, who intend proceeding with the development in partnership.

John is on his way overseas and will not be able to personally sign any notarial document, but wants you to arrange that his secretary may sign on behalf of the company.

You are required to draft ALL documents required to be filed in your protocol to give effect to the sale agreement, and to state what further information you will have to obtain from John before being able to draft such documents.

QUESTION 3 [15]

Sharon Smith and George Baker are in a relationship. In anticipation of a future marriage, they have purchased in both their names and are about to take transfer of a dwelling in Garsfontein, Pretoria. They are however realistic that their relationship may not culminate in marriage. As a result they require you to protect them by the creation of what they call an "option" given by the one to the other to purchase the other's share in the property should their relationship terminate for whatever reason, and any one party wishes to dispose of his or her share. In such an event they believe it would be fair that the "remaining party" be allowed the opportunity to purchase the exiting party's share at a value to be agreed upon or determined by an expert. By "terminate" they mean any one party having ceased to permanently occupy the home, getting married to another party, or also upon death. They do not want any one party to be able to separately deal

ophou om permanent op die eiendom woonagtig te wees, met 'n ander party in die huwelik sou tree, of te sterwe sou kom. Hulle wil nie hê dat dit moontlik moet wees vir enige party om afsonderlik met sy/haar belang te handel nie, en sou geeneen van die partye belangstel om die ander se belang te bekom nie, moet die gehele eiendom by wyse van publieke veiling verkoop word, en die netto opbrengsgelykop verdeel word. Die eiendom is kontant aangekoop en hulle beplan om alle toekomstige uitgawes gelykop te dra.

with his or her share, and should neither party wish to purchase the other's share, the whole property is to be sold by public auction, with the net proceeds to be shared equally. The property has been acquired for cash and they intend sharing all future related expenses equally.

Stel die geskikte notariële akte op vir indiening tesame met die oordragdokumente.

Draw the appropriate notarial deed for lodgement with the transfer documents.

VRAAG 4 [10]

QUESTION 4 [10]

- 4.1 In watter aktekantoor/kantore moet notariële verbande geregistreer word? (2)
- 4.2 Binne watter tydsraamwerk moet notariële verbande geregistreer word? (2)
- 4.3 Watter soort notariële verbande verleen die beste sekuriteit en hoekom? (2)
- 4.4 Verduidelik die gevolge van die afstanddoening van die volgende eksepsies in 'n notariële verband:
- a) Non causa debiti
 - b) Beneficium ordinis seu excussionis (2)
- 4.5 Watter inligting moet kragtens die bepalings van artikel 61 van die Akteswet spesifiek in 'n notariële verband wat vir registrasie aangebied word opgeneem word? (2)

- 4.1 In which deeds office/s must Notarial bonds be registered? (2)
- 4.2 What are the time periods for Notarial Bonds to be registered? (2)
- 4.3 What type of Notarial Bond offers the best security and why? (2)
- 4.4 Explain the implications of the renunciation of the following exceptions in a notarial bond:
- a) Non causa debiti
 - b) Beneficium ordinis seu excussionis (2)
- 4.5 What information, in terms of the provisions of section 61 of the Deeds Registries Act has specifically to be included in a notarial bond submitted for registration? (2)

VRAAG 5 [10]

QUESTION 5 [10]

- 5.1 U kliënt besoek u kantoor met sekere dokumente, in Afrikaans geskryf, wat gewaarmerk moet word en na Namibië gestuur moet word vir gebruik aldaar.

- 5.1 Your client comes into your office with certain documentation written in Afrikaans which must be authenticated and sent to be used in Namibia. Namibia is not a signatory

Namibië het nie die Haagse Konvensie onderteken nie. Stel die nodige dokumentop. (5)

to the Hague Convention. Draft the necessary document. (5)

5.2 'n Volmag om oordrag van 'n eiendom in Suid Afrika te gee word in Bloemfontein opgestel. Die dokumentasie moet in die buiteland geteken word in 'n land wat nie 'n ondertekenaar van die Haagse Konvensie is nie. Verduidelik watter prosedure gevolg moet word ten einde die volmag in die aktekantoor te kan gebruik. (5)

5.2 A Power of Attorney to give transfer of a property in South Africa is drawn in Bloemfontein. The documentation is to be signed in a foreign jurisdiction which country is not a signatory to the Hague Convention. Explain what procedures must be followed in order for the Power of Attorney to be utilised in the Deeds Office. (5)

VRAAG 6 [10]

QUESTION 6 [10]

Sekere dokumente mag in terme van wetgewing slegs deur 'n notaris uitgevoer word. Bespreek kortliks waarom u glo dat dit die geval is, met verwysing na die spesifieke regs- en gemeenregtelike pligte van 'n notaris.

Certain documents may by legislation only be executed by a Notary Public. Briefly discuss why you think this is so, with reference to the specific legal and common law duties of a notary.

VRAAG 7 [10]

QUESTION 7 [10]

7.1 Wat is die verskil tussen 'n mortis causa trust en 'n inter vivos trust? (2)

7.1 What is the difference between mortis causa trust and an inter vivos trust? (2)

7.2 Wat is die verskil tussen 'n persoonlike en onpersoonlike trust? (2)

7.2 What is the difference between personal and impersonal trusts? (2)

7.3 Wat is die essentialia vir 'n geldige trust? (4)

7.3 What are the essentialia for a valid trust? (4)

7.4 Onder watter omstandighede mag die trustakte van 'n inter vivos trust gewysig word? (2)

7.4 Under what circumstances can you amend the Deed of an inter vivos trust? (2)

- DIE EINDE -

- THE END -