DIE REPUBLIEK VAN SUID AFRIKA

NOTARIËLE PRAKTYKEKSAMEN

DATUM: 8 APRIL 2021 **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 linkerbokant van die vel en sy of haar eksamennommer 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 genommer word en ook die nommer van die vraag en u eksamennommer dra, bv:

BLADSY 2	
VRAAG 1	**60831/09 (Vervolg)**

4. Waar al die besonderhede wat nodig is vir aktekantoordoeleindes 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% en 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 druip dus hierdie eksamen.

VRAAG 1 **[15]**

Jack Blunt, 'n jong ontwikkelaar, geregistreer vir BTW, het onlangs 'n klein deeltitelontwikkeling met vier eenhede en genaamd RIVER SONG, geleë in Claremont, voltooi. Die deelplan is onder nommer SS234/2018 by die Aktekantoor in Kaapstad geregistreer. Geen van die eenhede is al verkoop nie. Daar is geen eksklusiewe gebruiksareas op die deelplan aangedui nie. Jack het vir homself die reg voorbehou om die skema uit te brei deur die oprigting van twee verdere eenhede. Daar is geen verbande oor die skema geregistreer nie.

Jack en sy verloofde, Jasmine Shaw, raadpleeg u om hulle huweliksvoorwaarde-kontrak op te stel, waarkragtens Jack sy belange in toekomstige uitbreidings van RIVER SONG aan Jasmine wil skenk, en Jasmine het hiertoe toegestem. U is versoek om die voorhuwelikse kontrak te registreer, en om na hulle huwelik toe te sien tot die nodige prosedure om uitvoering te gee aan die bogemelde reëlings.

1.1 Stel die akte op om die reg op uitbreiding in Jasmine te vestig. (11)

1.2 Adviseer of hierdie skenking onderhewig sal wees aan skenkingsbelasting (motiveer u antwoord). (1)

1.3 Lys die dokumente wat in die Aktekantoor ingedien moet word. (3)

VRAAG 2 **[20]**

2.1 U word geraadpleeg deur Richard Burton, 'n 45-jarige dosent, gebore in Gauteng maar wie onlangs na Kaapstad verhuis het, en Heidi Klumsy, 'n 28-jarige dosent wie onlangs in Suid Afrika arriveer het van haar tuiste in Swede, om 'n voorhuwelikse kontrak op te stel om hulle huweliksgoederebedeling te reguleer. Hulle beplan om oor 'n maand in Swede in die huwelik te tree.

Nadat u die verskeie opsies aan hulle verduidelik het, versoek die partye die volgende:

a) Hulle wil graag hê dat die aanwasbedeling op hulle huwelik van toepassing moet wees, maar eers wanneer hulle vir drie (3) jaar getroud was, of hulle 'n kind het, wat ookal eerste gebeur.

b) Richard wil graag 'n R500 000 lewenspolis asook sy eiendom in Barrydale, wat hy van sy oom geërf het, aan Heidi oormaak. Die partye het egter ooreengekom dat indien Heidi eerste te sterwe sou kom, of indien die huwelik deur egskeiding tot 'n einde sou kom, hierdie skenkings na Richard sal terugval.

c) Die partye verlang ook dat geen aanwas-eis sal geld in die geval waar die voornemende begunstigde daaronder ten tye insolvent is nie.

d) Hulle wil nie hê dat die algemene publiek bewus moet wees van die waarde van hulle onderskeie boedels nie.

e) Behalwe vir die bates hierbo genoem, besit hulle die volgende bates:

Richard: onroerende eiendom ter waarde van R4 miljoen, 'n motorvoertuig ter waarde van R350 000, kontant en beleggings van R600 000, en meubels en huishoudelike toebehore.
Heidi het geen bates in Suid Afrika nie, maar 'n belegging van €43 000 by 'n bank in Swede.

U word versoek om die geldigheid van hulle versoeke te oorweeg en dringend die dokumente voor te berei aangesien hulle graag die kontrak wil uitvoer voor hulle vertrek na Swede. (15)

2.2 Ses maande na hulle terugkeer van hulle huwelik in Swede, dra Richard die Barrydale eiendom aan sy eggenote oor, en gee so uitvoering aan die bepalings van die huwelikskontrak. Agt maande later word Richard se boedel gesekwestreer vanweë finansiële probleme en sy aflegging by sy werk as 'n gevolg van die Covid Pandemie. Sy likwidasie-trustees poog nou om die skenkings ter syde te laat stel as 'n vervreemding sonder teenwaarde.

Bespreek of die trustees suksesvol sal wees. Motiveer u antwoord. (5)

VRAAG 3 [15]

John Samuels, getroud buite gemeenskap van goed met Pippa Samuels, is die geregistreerde eienaar van Erf 7984 Sea Point. John Samuels het ongelukkig te sterwe gekom, en kragtens die bepalings van sy testament het hy sy gemelde eiendom bemaak aan sy seun Peter Samuels, getroud binne gemeenskap van goed met Ruth Samuels, onderhewig daaraan dat sy nagelate eggenote geregtig sal wees om in die eiendom aan te bly, dit te gebruik en te okkupeer vir die res van haar lewe.

John Samuels het sy prokureur Matthew Black as eksekuteur van sy boedel aangestel, en die Meesterskantoor het die eksekuteursbrief uitgereik onder nommer 2579/2021.

3.1 Stel die notariële akte op wat nodig is om uitvoering te gee aan John Samuels se testament. (8)

3.2 Na afhandeling van sy pa se boedel wil Peter Samuels 'n verband oor die eiendom laat registreer om verbeteringe aan te bring. Sy bankiers, ABC Bank, het 'n lening van R500 000 aan hom toegestaan:

3.2.1 Verduidelik welke stappe geneem moet word sodat Peter Samuels die verband kan registreer. (2)

3.2.2 Stel die dokument op wat sal verseker dat die bank se regte nie benadeel sal word nie. (5)

VRAAG 4 [30]

4.1 Wie onderteken die kansellasie van 'n notariële verband geregistreer ten gunste van 'n minderjarige? (1)

4.2 Wat is die regsgevolge van 'n huwelik waar een van die partye 'n minderjarige is, en waartoe nóg die ouers of voogde van die minderjarige, nóg die Kommissaris van Kindersorg toegestem het? (3)

4.3 Hoe word die verval van 'n *fideicommissum* opgeteken? (1)

4.4 In watter geval kan 'n saaklike serwituut eensydiglik gekanselleer word? (1)

4.5 Is dit moontlik vir partye om 'n huweliksvoorwaardekontrak in duplikaat (counterparts) voor twee verskillende notarisse te teken? (1)

4.6 U word geraadpleeg deur ‘n paartjie wat oor twee weke in die huwelik wil tree. Hulle vertel dat hulle ‘n maand gelede met ‘n ander notaris konsulteer het, en opdrag aan haar gegee het om ‘n kontrak voor te berei waarkragtens die aanwasbedeling uitgesluit is, maar nou vasgestel het dat die kontrak foutiewelik geregistreer is met die aanwasbedeling wel van toepassing. Watter stappe sou u aanbeveel dat hulle moet neem om die situasie reg te stel? (2)

4.7 Hoe sal u die partye tot ‘n burgerlike verbindingsvennootskap kragtens Wet 17 van 2006 (Civil Union Act) in ‘n akte ingedien vir registrasie beskryf waar daar geen voorhuwelikse kontrak geregistreer is nie? (2)

4.8 U kliënt is die houer van ‘n notariële verband wat hy sedeer het aan Maatskappy A. Hy is nou genader deur die verbandgewer om toe te stem tot ‘n afstanddoening van voorrang ten gunste van ‘n verband wat geregistreer staan te word deur Boss Bank oor dieselfde goedere en bates. Welke party(e) moet die afstanddoening onderteken? (1)

4.9 U kliënt hou ‘n derde aandeel in ‘n vakansiehuis aan die kus. Hy gee u opdrag om ’n vruggebruik ten gunste van sy eggenote daaroor te regsistreer. Is dit moontlik? (1)

4.10 U kantoor het toegesien tot die opening van ‘n deeltitelregister bestaande uit 36 eenhede en 72 uitsluitlike gebruiksgebiede. Dit het nou aan die lig gekom dat beide u kantoor en die Akteskantoor foutiewelik toegelaat het dat een van die uitsluitlike gebruiksgebiede aan twee verskillende persone sedeer word. Welke stappe moet geneem word om die situasie reg te stel? Wie moet optree? (3)

4.11 Bespreek en verduidelik die verskil tussen die volgende:

4.11.1 ‘n *Fideicommissum* en ‘n vruggebruik; (2)

4.11.2 ‘n Opsie en ‘n reg van eerste weiering; (3)

4.11.3 Adiasie en repudiasie; (5)

4.11.4 Na-huwelikse registrasie van ‘n voorhuwelikse kontrak (kragtens Artikel 88 van Wet 47 van 1937) en registrasie van ‘n na-huwelikse kontrak). (4)

VRAAG 5 [20]

Will Smith wie met Sandra getrou het terwyl hy in Frankryk gedomisilieërd was, het ingestem om Ringtone (Edms) Bpk, ‘n selfoon-netwerk operateur, toe te laat om ‘n selfoon seintoestel en toring op sy plaas Drakensview op te rig. Hy het ook die volgende regte aan die maatskappy verleen:

a) ‘n reg van weg serwituut, 8 meter breed, vir toegang tot die terrein vanaf die N3 wat langs die Noordelike grens van die plaas loop; en

b) Die reg om ‘n kraglyn, 18 meter wyd, vanaf ‘n Eskom substasie aan te lê en te onderhou.

Ringtone (Edms) Bpk moet ‘n eenmalige vergoeding van R750 000 aan Will Smith betaal. Die partye wil ‘n serwituut laat registreer om hulle ooreenkoms te bevestig, en diagram SG Nr. 572/2021 is goedgekeur. Die 300 vierkante meter transmissie-terrein word daarop aangedui deur die figuur PQRS. Op die stadium toe die landmeter instruksies gekry het om die kaarte voor te berei was die partye nog onseker van die roetes van die reg van weg en kraglyn, en dit word dus nie op die LG-kaart aangedui nie. Daar is intussen ooreengekom dat die reg van weg en kraglyn in algemene terme geregistreer sal word.

5.1 Stel die toepaslike akte(s) op wat aan hierdie opdrag uitvoering sal gee. (12)

5.2 Welke dokumente sal u:

5.2.1 by die Aktekantoor indien; (3)
5.2.2 in u protokol liasseer. (2)

5.3 Gedagtig daaraan dat Ringtone (Edms) Bpk geregistreer is as ‘n handelaar onder die BTW Wet, wat sal die fiskale gevolge wees vir elke party

5.3.1 as Will Smith ook as handelaar geregistreer is? (2)

5.3.2 as Will Smith nie as handelaar geregistreer is nie? (1)

- DIE EINDE -

LAW SOCIETY
OF SOUTH AFRICA