

# DIE REPUBLIEK VAN SUID-AFRIKA

## TRANSPORTBESORGINGEKSAMEN

### DEEL 1

11 NOVEMBER 2020

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 òf korrek òf 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****[3]**

Noem die vereistes waaraan voldoen moet word vir 'n ooreenkoms tussen 'n huisbouer en die behuisingsverbruiker in terme van Artikel 13(1) van die Wet op Verbruikersbeskermingsmaatreëls vir Behuisingverbruikers, Wet 95 van 1998.

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

Busiswe Kota is die eienaar van Eenheid 304 Phoenix Regent Midrand, wat beswaar is onder 'n verband aan PPM Securities (Edms) Bpk vir 'n bedrag van R1 000 000.00. Die vermeldde verband is ten volle betaal en sy gee opdrag aan u om die verband te kanselleer. Die aktesoek dui daarop dat PPM Securities (Edms) Bpk finaal gederegistreer is deur die Kommissie vir Maatskappye en Intellektuele Eiendom. Verduidelik watter stappe geneem moet word om Busiswe Kota van hulp te wees om die verband te kan kanselleer.

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

Noem die funksies van Ombuddiens ingevolge Artikel 4 van die Community Schemes Ombud Service Act 9 of 2011 (slegs in Engels gepubliseer).

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

Wat is die betekenis van 'n opeenvolgende (contingent) vruggebruik en wat is die verskil tussen 'n opeenvolgende (contingent) vruggebruik en 'n vruggebruik ten gunste van meer as een persoon?

**VRAAG 5****[3]**

Moegsin Ismail en Shakeera Gulum is getroud kragtens die Muslim gebruik (Muslim rites) deur die Imam, wat nie geregistreer is as 'n huweliksbevestiger in terme van die Huwelikswet Nr. 25 van 1961 nie. Wat is die gevolge van die huwelik en hoe sal hulle beskryf word as die kopers in die akte van Transport?

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

Peter (identiteitsnommer 631024 5094 089) en Esther Khumalo (identiteitsnommer 680111 0062 089) het in monogame gebruiklike verbinding getree gedurende 2018. Peter het daarna in 2019 in 'n verdere gebruiklike verbinding getree met Molly Khumalo (identiteitsnommer 790201 0045 089). Hy het nagelaat om aansoek te doen in terme van Artikel 7(6) van die Wet op Erkenning van Gebruiklike Huwelike Wet Nr. 120 van 1998. Hoe sal die partye beskryf word in die aktes en die dokumente wat in die Aktekantoor geregistreer staan te word?

**VRAAG 7****[3]**

Jaco Reitz en Jack Motsasi het besluit om 'n gesamentlike ontwikkeling te doen op hulle onderskeie eiendomme. Die twee eiendomme is aangrensend aan mekaar. Jaco se eiendom is geregistreer in die Pretoria Aktekantoor en Jack se eiendom is geregistreer in die Limpopo Aktekantoor. Hulle is geadviseer om 'n notariële bindingsooreenkoms (notarial tie) aan te gaan om die twee eiendomme te koppel vir die ontwikkeling. Verduidelik waar so 'n ooreenkoms geregistreer moet word en watter dokumente vir indiening benodig word.

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

Verduidelik die prosedure wat gevolg moet word om 'n afskrif te bekom vir u kliënt van sy titelakte, waar beide u kliënt en die Aktekantoor se akte verlore of vernietig is.

**VRAAG 9****[3]**

Nolitha Radebe gee aan u opdrag om haar eiendom te transporteer. By ontvangs van die transportakte sien u dat bladsy twee (2) ontbreek. Watter stappe sal u doen om te verseker dat die eiendom oorgedra kan word aan die koper?

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

Jane Dundee geniet ongestoorde okkupasie van 'n eiendom vir 'n aaneenlopende tydperk van meer as 35 jaar. Sy word geadviseer dat sy deur verkrygende verjaring die geregistreerde eienaar van die eiendom kan word. Beskryf die prosedure wat gevolg moet word om die eiendom op haar naam te registreer en lys die dokumente wat ingedien moet word om die oordrag te registreer in die Aktekantoor.

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

Andrew Young is die eienaar van twee eiendomme naamlik Erf 1 New Brighton en Erf 2 New Brighton onderskeidelik gehou deur aparte Transportaktes T1/2012 en T2/2012. Die eiendomme is langs mekaar geleë en Andrew Young wil die eiendomme konsolideer. Die Landmeter-Generaal het konsolidasie kaart LG Nr. 582/2016 goedgekeur.

- 11.1 Stel die uitstreckende klousule op van die gekonsolideerde eiendom soos dit sal verskyn in die konsep Sertifikaat van Verenigde Titel wat ingedien moet word by die Aktekantoor. (2)
- 11.2 Aanvaar dat die konsolidasie na verwys in 11.1 geregistreer is in die Aktekantoor kragtens Sertifikaat van Verenigde Titel T43/2017. Andrew Young dra nou die verenigde eiendom oor aan Peter Cook. Stel die uitstreckende klousule op soos dit sal verskyn in die transportakte wat ingedien moet word by die Aktekantoor. (3)
- 11.3 Die oordrag na verwys in 11.2 was geregistreer kragtens T2000/2018. U ontvang nou opdrag om die eiendom oor te dra aan twee kopers X en Y. Stel die uitstreckende klousule op soos dit sal verskyn in die nuwe transportakte. (3)
- 11.4. Die oordrag na verwys in 11.3 was geregistreer kragtens T1234/2019. X het sy halwe aandeel in die eiendom verkoop aan Y. U ontvang instruksies om die oordrag te registreer. Stel die uitstreckende klousule op soos dit sal verskyn in die nuwe transportakte. (3)

**VRAAG 12****[4]**

Mary Burger is die geregistreerde eienaar van Erf 10 Mankwe Dorp kragtens Transportakte T99/2017. Sy het besluit om die eiendom te onderverdeel en die onderverdeelde gedeelte van die eiendom oor te dra. 'n Onderverdelingskaart is

goedgekeur met nommer LG Nr. 46/2020 en u ontvang instruksies om die oordrag te registreer van die opgemeete gedeelte aan die koper daarvan. Stel die uitstrekende klousule op soos dit sal verskyn in die nuwe transportakte.

### **VRAAG 13**

**[6]**

Lys die dokumente wat benodig word vir die registrasie van 'n deeltitel skema wat die reg van uitbreiding en uitsluitelike gebruiksgebiede insluit. Daar is 'n verband oor die eiendom geregistreer en dit is Landbougrond soos gedefinieer in Wet 70 van 1970.

### **VRAAG 14**

**[6]**

Mnr Yurie Nong het 'n eiendom bekend as Erf 123 Emdo Dorp aan sy werklose vrou, Margaret Nong bemaak en sy is nie in staat sonder om 'n swaar las op haar te lê om die koste te betaal verbonde aan die oordrag van die onroerende eiendom in haar naam waarop sy geregtig is in terme van die Likwidasië- en Distribusie rekening. Margaret Nong is ook die eksekuteur in die Boedel. Die Boedel beskik oor geen fondse om die eiendom oor te dra nie. Die langsliewende eggenote wil die gerusstelling hê dat sy die eiendom gaan kry maar is bewus dat oordrag nie moontlik is as gevolg van haar finansiële beperking. Die Meester is bereid om saam te werk om te verseker dat die wense van die oorledene eerbiedig word en die bepalings van die testament aangeteken word.

14.1 Hoe sal u die langsliewende gade adviseer? (3)

14.2 Hoe sal u die Eksekuteur beskryf in enige aansoek wat by die Registrateur van Aktes ingedien moet word in terme van u advies in 14.1? Voorsien u eie verdere besonderhede soos nodig mag wees. (3)

### **VRAAG 15**

**[18]**

15.1 Wat is die vereistes vir 'n geldige voor-inlywingsooreenkoms kragtens die bepalings van die nuwe Maatskappye Wet 71 van 2008? (4)

15.2 Wie is geregtig om namens die maatskappy die voor-inlywingsooreenkoms te aanvaar of te verwerp kragtens die bepalings van die nuwe Maatskappye Wet 71 van 2008 na inlywing? (1)

15.3 Binne watter tydperk moet die voor-inlywingsooreenkoms aanvaar of verwerp word kragtens die bepalings van die nuwe Maatskappye Wet 71 van 2008? (1)

15.4 Wat is die gevolge van versuim om die voor-inlywingsooreenkoms te aanvaar of te verwerp binne die periode verwys na in u antwoord van 15.3? (1)

15.5 Wat verstaan u onder die gemeenregtelike Turquand reël en wat is die effek van die nuwe Maatskappye Wet 71 van 2008 op hierdie reël? (6)

15.6 Maatskappy XY het net een eiendom geregistreer in sy naam in die Aktekantoor en hierdie eiendom is ook die enigste bate van die Maatskappy. Wat is die vereistes vir die handeling met hierdie bate in terme van Artikels 112 en 115 van die nuwe Maatskappye Wet 71 van 2008? (5)

16.1 'n Titelakte bevat 'n voorwaarde (reg van terugname) wat soos volg lees:

“Die transportnemer moet 'n woonhuis op die eiendom oprig binne 3 (drie) jaar na datum van aankoop by gebreke waaraan die eiendom sal terugval na XYZ (Edms) Bpk Registrasie nommer 1999/000798/07”

Geen so 'n woonhuis was opgerig na 2 (twee) jaar nie en die transportnemer wil nou die eiendom oordra aan 'n derde party. Bespreek die prosedure wat gevolg moet word terwyl aanvaar word dat die Maatskappy (die reghebbende van die reg van terugname) bereid is om saam te werk. (3)

16.2 'n Titelakte bevat 'n voorwaarde (reg van terugname) wat soos volg lees:

“Die geregistreerde eienaar van die eiendom en sy/haar opvolgers in titel moet 'n woonhuis op die eiendom oprig met 'n waarde van R800 000 (agthonderd duisend rand) binne 'n tydperk van 3 (drie) jaar vanaf datum van registrasie van oordrag in sy/haar naam by gebreke waaraan die eiendom oorgedra sal word aan XYZ (Edms) Bpk Registrasie nommer 1999/000798/07, vry van koste”

Bespreek die gevolge van die voorwaarde waar die woonhuis opgerig was binne die 3 (drie) jaar en die geregistreerde eienaar nou die eiendom wil oordra aan 'n derde party. (3)

16.3 'n Titelakte bevat 'n voorwaarde (reg van terugname) wat soos volg lees:

“Die geregistreerde eienaar van die eiendom moet 'n woonhuis op die eiendom oprig met 'n waarde van R800 000 (agthonderd duisend rand) binne 'n tydperk van 3 (drie) jaar vanaf datum van registrasie van oordrag in sy/haar naam by gebreke waaraan die eiendom oorgedra sal word aan XYZ (Edms) Bpk Registrasie nommer 1999/000798/07, vry van koste”

Die geregistreerde eienaar het nagelaat om 'n gebou op te rig na 6 (ses) jaar en die Maatskappy het geen stappe geneem om hul regte af te dwing nie. Bespreek die gevolge van die nalating van die Maatskappy om sy regte af te dwing. (3)

16.4 'n Titelakte bevat 'n voorwaarde (reg van terugname) wat soos volg lees:

“Die geregistreerde eienaar van die eiendom en sy/haar opvolgers in titel moet 'n woonhuis op die eiendom oprig met 'n waarde van R800 000 (agthonderd duisend rand) binne 'n tydperk van 3 (drie) jaar vanaf datum van registrasie van oordrag in sy/haar naam by gebreke waaraan die eiendom oorgedra sal word aan XYZ (Edms) Bpk Registrasie nommer 1999/000798/07, vry van koste”

Die geregistreerde eienaar wil 'n verband oor die eiendom registreer ten gunste van Ouch Bank (Edms) Bpk. U tree op namens die bank wie u advies gevra het oor hoe om te verseker dat hul belange beskerm word veral in die geval van 'n geforseerde verkoping. Bespreek. (4)

- 17.1 Verduidelik breedvoerig wat 'n *fideicommissum residui* is en die gevolge daarvan. (2)
- 17.2 'n *Fideicommissum* is geskep in 'n testament en die *fiduciaris* sterf voor die oordrag van die eiendom in sy naam kon plaasvind. Wat is die gevolge? (1)
- 17.3 Bespreek die ooreenkomste en verskille tussen 'n anonieme (of stil) vennootskap en 'n *en commandite* vennootskap. (4)

---

- DIE EINDE -

---

LAW SOCIETY  
OF SOUTH AFRICA