DIE REPUBLIEK VAN SUID-AFRIKA

TRANSPORTBESORGINGEKSAMEN

DEEL 1

6 APRIL 2022 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 druip dus hierdie eksamen.

TOTALE PUNTE: [100]

VRAAG 1 [4]

Trider Proprietary Limited en Quoter Proprietary Limited, wat handeldryf as Decapulet Joint Venture, koop erf Erf 100 Polokwane Dorpsgebied. Beskryf die oordragnemer in die vestigingsklousule. Maak gebruik van u eie verdere besonderhede wat benodig mag wees.

VRAAG 2 [5]

Gewoonlik is skenkingsbelasting betaalbaar, indien ‘n persoon eiendom skenk. Noem ten minste vyf uitsonderings ingevolge die Inkomstebelastingwet.

VRAAG 3 [4]

Noem vier gevalle waar die oorspronklike transportakte van ‘n eiendom nie ingedien hoef te word by die Registrateur van Aktes met die oordrag van daardie eiendom nie.

VRAAG 4 [4]

U ontvang instruksies om ‘n verband te registreer. By ontvangs van die titelakte, wat ‘n geregistreede langtermyn huurkontrak is, let u op dat bladsy 2 en 4 verlore is. Welke stappe sal u neem ten einde die verband te registreer?

VRAAG 5 [3]

U word genader deur ‘n kliënt om ‘n verband te kanselleer wat ten volle betaal is. By ontvangs van die verband, sien u dat die verband geregistreer is ten gunste van ‘n maatskappy wat final gederegistreer is. Hoe sal u te werk gaan om aan u kliënt se opdrag te voldoen?

VRAAG 6 [3]

U ontvang opdrag om die registrasie van ‘n eiendom te bewerkstellig. By nagaan van die opdrag, let u op dat die oordrag van die eiendom onderhewig is aan ‘n toestemming deur ‘n Huiseienaarsvereniging wat geregistreer is as ‘n MSW en dat hierdie maatskappy gederegistreer is. Beskryf volledig hoe u te werk sal gaan om u kliënt se opdrag uit te voer.

VRAAG 7 [3]

Wat is die gevolge van ‘n koopkontrak wat versuim om te vermeld dat die deeltitelskema onderhewig is aan ‘n saaklike reg van uitbreiding ingevolge artikel 25 van die Wet op Deeltitels?

VRAAG 8 [10]

Noem 10 (tien) dokumente, voorberei deur ‘n transportbesorger vir indiening by die Registrateur van Aktes, wat deur getuies onderteken moet word vir geldige registrasie van die transaksie.

VRAAG 9 **[15]**

David Smith verkoop sy eiendom Erf 123 Emdo Dorpsgebied aan Thabo Dube ingevolge ‘n “kontrak” soos beskryf in die Wet op Vervreemding van Grond 68 van 1981, welke kontrak behoorlik geregistreer is teen die titelakte van die grond. Thabo Dube verkoop die eiendom aan Jack Black. Jack Black vereis registrasie van oordrag van die eiendom in sy naam. Intussen is David Smith insolvent verklaar. Voor die sekwestrasie het die partye - David Smith, Thabo Dube en Jack Black ‘n ooreenkoms gesluit ingevolge waarvan David Smith direk oordrag van die eiendom sal lewer aan Jack Black. Beantwoord die volgende vrae:

9.1 Wat is die gevolge van die insolvensie op die geregistreerde kontrak? (5)

9.2 Sal die feit dat Thabo Dube reeds meer as 50% (vyftig persent) van die koopprys betaal het, die situasie verander? Motiveer u antwoord. (5)

9.3 Bespreek die gevolge van die afsterwe van ‘n geregistreerde eienaar van grond teen wie se eiendom ‘n kontrak geregistreer is. (5)

VRAAG 10 **[6]**

Beskryf in u eie woorde wat ‘n “tussenpersoon” en ‘n “verwyderde koper” is in terme van die Wet op Vervreemding van Grond 68 van 1981.

VRAAG 11 **[9]**

Mnr John Doe, ‘n ontwikkelaar het toestemming verkry om ‘n erf in ‘n dorpsgebied in 10 gedeeltes onder te verdeel soos aangedui op ‘n sketsplan. Die diagramme vir die 10 gedeeltes is nog nie goedgekeur deur die Landmeter-Generaal nie.

Mnr Doe het een van die gedeeltes verkoop en die eiendom beskryf ooreenkomstig die voormelde sketsplan wat aangeheg is by die koopkontrak. Die koopkontrak maak hom geregtig om ‘n deposito te ontvang van die koper en dit aan te wend vir betaling van infrastruktuur kostes.

U ontvang opdrag om die koper te adviseer met betrekking tot die regsvereistes en gevolge van die koopkontrak ingevolge die bepalings van die Wet op Vervreemding van Grond Nr. 68 van 1981 en of die deposito aangewend mag word soos bepaal in die koopkontrak.

VRAAG 12 **[6]**

Lys die dokumente wat ingedien moet word by die kansellasie van ‘n geregistreede saaklike reg van uitbreiding in ‘n deeltitelskema wat onderhewig is aan ‘n verband.

VRAAG 13 **[6]**

Erf 123 Emdo Township is onderhewig aan ‘n verband ten gunste van Preferredë Bank Bpk. Die oorspronklike verband van die bank en die afskrif van die Aktekantoor is verlore. Die Bank wil nie die verband kanselleer nie en wil die verband behou totdat die skuld ten volle betaal is. Die Bank verlang ‘n gesertifiseerde afskrif van die verband.

Beskryf die prosedure wat gevolg moet word. Lys die registrasie-handelinge wat moet plaasvind in die korrekte volgorde daarvan.

VRAAG 14 **[12]**

14.1 Dui aan hoe en onder watter omstandighede grondserwitute en persoonlike serwitute kragtens die Registrasie van Akteswet geskep kan word in 'n titelakte sonder 'n Notariële Akte. (10)

14.2 Op welke stadium verval 'n grondserwituut weens samesmelting? (2)

VRAAG 15 **[10]**

'n Titelakte van 'n eiendom bevat 'n terugvallingsreg voorwaarde (reversionary right condition) wat bindend is in opvolgers in titel. Die effek van die voorwaarde is dat 'n woonhuis opgerig moet word op die eiendom binne 'n bepaalde tydperk, by gebrek waaraan die eiendom getransporteer moet word aan 'n persoon benoem in die voorwaarde. Antwoord die volgende vrae en motiveer u antwoord kortliks.

a) Mag die voorwaarde outomaties uitgelaat word uit verdere titelaktes, by oordrag van die eiendom, indien die woonhuis opgerig is binne die bepaalde tydperk? (2)

b) Hoe sal u die situasie hanteer indien die persoon benoem in die voorwaarde bereid is om afstand te doen van sy reg en om toestemming te verleen vir oordrag aan 'n derde party? (2)

c) Wat gebeur indien die tydperk verstryk het en die woonhuis is nog nie opgerig? (2)

d) Is daar enige hereregte implikasies by die uitlaat van die voorwaarde, kansellasie of verval daarvan? (4)

- DIE EINDE -