DIE REPUBLIEK VAN SUID-AFRIKA

TRANSPORTBESORGINGEKSAMEN

DEEL 2

13 APRIL 2022 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.

8. 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 **[60]**

John Dolly, ‘n wewenaar en die eienaar van ‘n eiendom, ‘n deeltiteleiendom eenheid nommer 200 tesame met geregistreerde parkering nommer P200 in skema nommer 789/1987 het gesterf op 8 Januarie 2021 en benoem sy kinders, sonder om hulle by name te noem, as sy erfgename van die geheel van sy boedel.

Die oorledene was die ontwikkelaar van die skema. Ingevolge die oorledene se testament gedateer die 1ste Januarie 2020, is daar ‘n verdere voorwaarde wat soos volg lui: "*The inheritance of my heirs shall not form part of the community of property of a present or future marriage.*"

Mnr. Cassper Nyovest word aangestel as die eksekuteur van die boedel. Hy stel u in kennis dat die kinders Suid Afrikaners is met die volgende besonderhede:

1) Keagan Dolly gebore op die 10de Oktober 1988, getroud met Tracy Dolly, welke huwelik onderhewig is aan ‘n behoorlik geregistreerde huweliksvoorwaarde-kontrak, met die aanwasbedeling;

2) Khama Billiat, gebore die 9de Mei 2008 en

3) Jane Dolly wat tans oorlede is (sy het gesterf op 9 September 2021).

1.1 Stel die volmag op om die oordrag te bewerkstellig en gebruik u eie verdere inligting wat benodig mag word; (24)

1.2 Stel die Transportakte op slegs vanaf die *causa* tot en met die vergoedingsklousule; (19)

1.3 Lys die dokumente wat ingedien moet word by die Aktekantoor vir registrasie doeleiendes; (13)

1.4 Gestel nou dat die eiendom slegs behoort het aan John Dolly se vrou alleenlik. Die oorledene het sy boedel saamgesmelt met die boedel van sy vrou in ‘n gesamentlike testament en sy het geadieer. Wie sal die oordraggewer/s wees in die volmag om transport. Motiveer u antwoord. (4)

VRAAG 2 **[15]**

Dims Pty Ltd is die geregistreerde eienaar van Erf 2888 Bendor Uitbreiding 30 Dorpsgebied, groot 5000 vierkante meter en het aansoek gedoen by die Plaaslike owerheid vir onderverdeling daarvan. Die onderverdeling is goedgekeur en word aangedui op Algemene Plan SG 1652/2020, met die volgende nota geëndoseer op die plan: “*Portion 1, 3, 5, 7, 9 are subject to a right of way servitude depicted on figures A, B, C, D, A in favour of the general public*”.

2.1 Stel die nodige aansoek op vir registrasie van die algemene plan en oopmaak van die onderverdelingsregister. Gebruik u eie verdere besonderhede. (10)

2.2 Lys die dokumente wat ingedien moet word by die Registrateur van Aktes vir registrasie van die bogenoemde aansoek. (5)

VRAAG 3 [22]

Jane Foster erf ‘n eiendom naamlik erf 1 Bendor Dorpsgebied van haar oorlede ouers. ‘n Jaar later koop sy die aangrensende eiendom, erf 2 Bendor Dorpsgebied, wat gefinansier was deur ABC Bank Ltd ingevolge verband B123/2018.

Jane Foster het aansoek gedoen vir ‘n deeltitelskema by die Plaaslike Owerheid, welke aansoek goedgekeur was. Jane het toegestem om die 2 (twee) erwe Notariël te koppel en die bank het ook toegestem tot die oopmaak van ‘n deeltitelskema, onderhewig aan die bank se verband. Jane is ook bereid om die nodige dokumente te teken wat nodig mag wees om die bank se belange te beskerm.

Die deelplan van die skema was goedgekeur deur die Landmeter Generaal ingevolge deelplan nr. D12/2020 en die skema sal bekendstaan as “MULBERRY”.

3.1 U ontvang opdrag van die verbandhouer, ABC Bank Ltd om die nodige dokument/e op te stel ten einde die bank se regte te beskerm, sonder om die verband B123/2018 te kanselleer. Stel die dokument/e op wat ingedien moet word om die bank se belange te beskerm by die oopmaak van die deeltitelregister. (10)

3.2 Lys al die dokumente wat benodig word vir die registrasie van die deeltitelskema, en aanvaar dat daar ook ‘n uitbreiding van die skema sal wees met verdere eenhede en uitsluitlike gebruiksgebiede en ook dat dit alles onderhewig is aan die verband. (12)

VRAAG 4 [12]

Mnr. Clark Kent is die geregistreerde eienaar van Erf 369 Clubview, onderhewig aan ‘n lewenslange vruggebruik ten gunste van sy nou oorlede moeder, Martha Kent.

Clark het ‘n verband geregistreer oor die eiendom en is nie in staat daartoe om die verbandbetalings te maak nie. Die bank het nou beslag gelê en die eiendom uitgewin. Die Balju het u aangestel om die eiendom oor te dra as Transportbesorger.

Die hofbevel handel nie enigsins met die vruggebruik nie. As gevolg hiervan weier die Balju om enige dokumente te teken wat die vruggebruik aanspreek.

4.1 Wie sal die dokumente teken om te handel met die vruggebruik en op welke gesag? (2)

4.2 Stel die dokument/e op wat ingedien moet word om te handel met die vruggebruik. Gebruik u eie verdere besonderhede. (10)

VRAAG 5 [45]

Die ondergemelde eiendomme is geregistreer in name van die TCM Trust IT Nr. 1007/2004 en Preferred Development CC Registrasie Nommer 2001/011133/23 in onverdeelde gelyke aandele, naamlik:

A. Gedeelte 1 van die Plaas Bendor nr. 753, Groot 2,5000 hektaar – Gehou kragtens Sertifikaat van Gekonsolideerde Titel T123/2008, onderhewig aan die volgende voorwaardes:

a. The property shall not be subjected to a "land development" process (as defined in SPLUMA) save with the written consent of the Local Authority.

b. The property is subject to a 4.05-meters wide right of way servitude in favour of XYZ (Pty) Ltd as will more fully appear in the Notarial Deed No. K111/2004S with diagram annexed to Deed of Transfer T2015/2004.

c. *"Die eienaar sal nie geregtig wees om die eiendom of enige onderverdeling daarvan oor te dra sonder 'n uitklaringsertifikaat van die BENDOR HOMEOWNERS' ASSOCIATION NPC".

d. That the rights to all minerals reserved in favour of Kalla Investments Limited;

*(*translation of condition 'c': "The owner will not be entitled to transfer the erf or any subdivision without a clearance certificate from the BENDOR HOMEOWNERS' ASSOCIATION NPC")*

B. Gedeelte 2 van die plaas Bendor nr. 753, Groot 2,1000 hektaar – Gehou kragtens Akte van Transport T133/2004, onderhewig aan die volgende voorwaardes:

a. The property shall not be subdivided nor consolidated save with the written consent of the Local Authority.

b. The property is subject to a servitude of right of way in favour of Portion 1 of the Farm Bendor no. 753;

c. The property is subject to a 4.00-meters wide right of way servitude in favour of XYZ (Pty) Ltd as will more fully appear in the Notarial Deed No. K113/2004S with diagram annexed to Deed of Transfer T1013/2004;

d. That the rights to all minerals reserved in favour of Kalla Investments Limited;

Die bogemelde twee eiendomme is aangrensend en die Trustees van die Trust en lede van die BK het besluit om die twee eiendomme te konsolideer.

Daar is 'n Caveat genotuleer teen Gedeelte 2 van die plaas Bendor nr. 753 tot die effek dat 'n hofbevel verleen is ingevolge waarvan dieselfde voorwaarde ten gunste van die BENDOR HOMEOWNERS' ASSOCIATION NPC sal geld as vermeld in die voorwaardes van Gedeelte 1 hierbo.

The approved diagram SG No. 1007/2014 reflects the following data:

a. "Components:
1. The figure AbcD represents Ptn 1 of the Farm BENDOR no. 753;
2. The figure aBCd represents Ptn 2 of the Farm BENDOR no. 753;

En

b. "Servitude notes:

1. The line vx represents the centre line of a servitude 4.05 metres wide;
2. The line BC represents the centre line of a servitude 4.00 metres wide;

5.1 Stel die aansoek op deur die eienaars ten einde die nodige titel te bekom ooreenkomstig die voormelde feite. Voorsien u eie verdere feite. Die beskrywing van die partye en eiendomme moet in alle opsigte voldoen aan aktespraktyk; (8)

5.2 Stel die titelakte op ooreenkomstig die bogemelde feite. Die beskrywing van die partye en eiendomme moet in alle opsigte voldoen aan aktespraktyk. U moet u eie verdere feite verskaf wat nodig mag wees; (15)

5.3 Stel die dokument op wat nodig mag wees ten einde ‘n verbandnemer te beskerm indien u aanvaar dat Gedeelte 1 en Gedeelte 2 van die plaas Bendor nr. 753 onderhewig is aan dieselfde verband, naamlik B654/2019, Gebruik u eie verdere besonderhede; (10)

5.4 Stel die dokument op wat nodig mag wees ten einde ‘n verbandhouer te beskerm indien u aanvaar dat slegs Gedeelte 1 die plaas Bendor nr. 753 onderhewig is aan dieselfde verband, naamlik B654/2019. Gebruik u eie verdere besonderhede. (12)

VRAAG 6 [15]

John Wick, ‘n wewenaar, is die geregistreerde eienaar van Erf 8956 Turfloop gehou kragtens Transportakte T951/2020. Hy het oordrag ontvang daarvan vanaf die boedel van sy oorlede vrou, Mary Wick, wie gesterf het in April 2020 en met wie hy getroud was buite gemeenskap van goedere. Die eiendom is onderverdeel en die restant daarvan is verkoop aan ‘n private maatskappy, Spar Supemarket wat geïnkorporeer is in Duitsland en geregistreer is in Suid Afrika as ‘n buitelandse maatskappy. Die koopkontrak is geteken op 20 Julie 2021.

Die vermelde Gedeelte 1 word gehou kragtens Sertifikaat van Geregistreerde Titel en ‘n nuwe moederkaart (parent diagram) is behoorlik opgestel, naamlik SG Nr. A357/2021.

Die uitstrekkingsklousule in Transportakte T951/2020 lui:

“*Aanvanklik oorgedra kragtens Akte van Transport Nommer T4568/1988 met algemene Plan SG Nommer L562/1986 wat daarop betrekking het en gehou kragtens Akte van Transport Nommer T7423/2000*”.

Stel daardie gedeelte van die Transportakte op wat begin by die transportgewer/s tot en met insluiting van die uitstrekkingsklousule. Gebruik u eie verdere besonderhede waar nodig.

VRAAG 7 [15]

U ontvang skriftelike opdrag van mnr. Borris A Johnson (‘n bekende oujongkêrel) gebore op 19 Junie 1984, woonagtig te 10 Downing Straat, Oos-Londen, om ‘n verband op te stel en te registreer, ten einde ‘n lening te verseker in die bedrag van £100 000.00 (Een honderd Duisend Pond) wat hy gemaak het aan ‘n maatskappy wat onder sakeredding (“business rescue”) is. Die maatskappy is ABC (Pty) Ltd Registrasie nommer 2000/000002/07. Die wisselkoers teen die Rand is huidig £1.00 verteenwoordig R10.00 op die datum van u opdrag maar is R11.00 op die datum van

indiening van die verband vir registrasie. Mnr. Borris A Johnson is nie in besit van 'n Suid Afrikaanse identiteitsdokument nie.

Maak u eie verdere besonderhede op wat nodig mag wees en stel dan die volgende op ten opsigte van die verband ten gunste van u kliënt: (U moet nie die hele verband opstel nie)

7.1 Die beskrywing van die verbandgewer; (2)

7.2 Die beskrywing van die verbandnemer; (5)

7.3 Die klousule/s ingevolge waarvan die verbangewer verbind word teenoor die verbandnemer en die skuldoorsaak en die bedrag van die skuld. (4)

7.4 Lys die dokumente wat ingedien moet word vir registrasie van die verband. (4)

VRAAG 8 [16]

Me. Aneke van der Merwe, tree af en sy het gepraktiseer as 'n enkel praktisyn vir 'n aantal jare. Me. van der Merwe is geregistreer vir BTW vir doeleindes van haar praktyk. Sy besit 2 (twee) eiendomme wat geregistreer is in haar naam, naamlik Erf 321 Makotopong waar haar praktyk gesetel is en Erf 946 Mankweng-C waar sy woon.

Sy sluit 'n vennootskapsooreenkoms met haar professionele assistent, mnr. Matome Shadung ten opsigte van haar praktyk ingevolge waarvan die vennote die wins gelykop verdeel. Mnr. Shadung koop 50% van die belang in die vennootskap teen R3,450,000.00 insluitende die eiendom teen 'n ooreengekome totale waarde van R4,400,000.00. Die koopprys in die kontrak bepaal nie of die bedrag BTW insluit of nie insluit nie.

8.1 Welke belasting, indien enige, is betaalbaar deur mnr. Shadung vir die 50% van die belang in die vennootskap, met insluiting van Erf 946 Mankweng-C. (2)

8.2 Indien enige belasting betaalbaar is, wat sal die bedrag of bedrae wees? (2)

8.3 Wie is aanspreeklik vir betaling van die belasting, indien enige? (4)

8.4 Die Wet op Hereregte bepaal dat hereregte betaalbaar is binne 6 (ses) maande vanaf datum van verkryging, by gebreke waaraan die koper aanspreeklik is vir boetes. Bespreek die gevolge van enige opskortende voorwaardes in 'n kontrak en hoe betaling van boetes moontlik voorkom kan word. (4)

8.5 Is Hereregte betaalbaar op die verkryging van 'n verband geregistreer oor 'n eiendom? Bespreek kortliks. (2)

8.6 Welke belasting, indien enige, is betaalbaar op die verkryging of koop van Erf 321 Makotopong? (2)

- DIE EINDE -