

Modelantwoorde vir die Transportbesorgingseksamen

Mei 2009

Deel 1 Selfstudie Aktekursus

Vraag 1 - Modelantwoord

[15]

Opgestel deur my

TRANSPORTBESORGER
Frantzen E

Aansoek kragtens Artikel 4(1)(b) van die Registrasie van Akteswet 47 van 1937

Ons, die ondergetekendes ¹

Sin King-Ship

Identiteitsnommer 550911 5203 08 0

en

Forgiveness King-Ship

Identiteitsnommer 600101 0073 08 7

Getroud binne gemeenskap van goed met mekaar

verklaar hiermee onder eed as volg -

1 Ons is die geregistreerde eienaars van -
'n Eenheid bestaande uit - ²

- (a) **Deel 1** soos aangetoon en vollediger beskryf op Deelplan nr. SS **1234/2005** in die skema bekend as **Titanic** ten opsigte van die grond en gebou of geboue geleë te **See Dorpsgebied, Plaaslike Bestuur: City of Tshwane Metropolitan Municipality**, van welke deel die vloeroppervlakte volgens voormelde deelplan **95 (vyf en negentig)** vierkante meter groot is; en

¹ Indien slegs Sin King-Ship die aansoek gebring het, sal 'n toestemming deur Forgiveness King-Ship, in terme van Artikel 15(2) van die Wet op Huweliksgoedere, waarin sy erken dat sy die aansoek gelees het en toestem tot die regstelling van die foute, ook ingedien moet word.

² Die bewoording van voorgeskrewe vorm H in die regulasies tot die Wet op Deeltitels moet gevolg word.

- (b) 'n onverdeelde aandeel in die gemeenskaplike eiendom in die skema, aan genoemde deel toegedeel ooreenkomstig die deelnemingskwota soos op die genoemde deelplan aangeteken
Gehou kragtens Akte van Transport ST193/2008

2 Die volgende foute kom in voormelde akte van transport ST193/2008 voor, naamlik - ³

- (a) Die bogemelde eiendom was verkeerdelik slegs in die naam van Sin King-Ship, getroud buite gemeenskap van goed geregistreer; ⁴
- (b) Die identiteitsnommer van Sin King-Ship word verkeerdelik as 950911 0202 080 gereflekteer, in plaas van 550911 5203 080; en
- (c) In die eiendomsbeskrywing kom die volgende foute voor, naamlik -
- (i) die naam van die deeltitelskema word verkeerdelik beskryf as SS Bismarck in plaas van SS Titanic;
 - (ii) die beskrywing van die dorpsgebied, naamlik See Dorpsgebied, is verkeerdelik weggelaat; en
 - (iii) die grootte van die eiendom word verkeerdelik as 100 (eenhonderd) vierkante meter gereflekteer in plaas van 95 (vyf en negentig) vierkante meter.

3 Ons weet nie hoe hierdie foute teweeggebring is nie.

4 Daar is geen ander aktes of dokumente geregistreer in die aktekantoor te Pretoria waarin hierdie foute ook voorkom nie.

5 Ons doen hierby aansoek by die Registrateur van Aktes te Pretoria, kragtens Artikel 4(1)(b) van die Registrasie van Akteswet 47 van 1937, vir die regstelling van Akte van Transport ST193/2008 om sodoende die volgende te reflekteer, naamlik -

- (a) die korrekte identiteitsnommer van Sin King-Ship, synde 550911 5203 080;
- (b) ons korrekte huweliksgoederebedeling, synde getroud binne gemeenskap van goed met mekaar; en
- (c) die korrekte eiendomsbeskrywing soos uiteengesit in paragraaf 2(c) hierbo.

³ Daar mag in een dokument aansoek gedoen word vir die regstelling van meerdere foute wat in dieselfde titelakte voorkom.

⁴ Die huwelikstatus vorm deel van die beskrywing van 'n persoon, wat kragtens Artikel 4(1)(b) reggestel kan word.

6 Hierdie regstellings sal die die oordrag van enige reg tot gevolg hê nie..

Sin King-Ship

Forgiveness King-Ship

Geteken en beëdig voor my te Pretoria op hierdie 6de dag van Mei 2009, deur die deponente wat erken het dat hulle die inhoud van hierdie verklaring ten volle verstaan.

Kommissaris van Ede
Erinda Frantzen
Praktiserende Prokureur
451 Flindersteeg, Lynnwood

Vraag 2 - Modelantwoord

[25]

2.1 Dokumente vir indiening by die aktekantoor - ⁵

- 1 **aansoek** vir die registrasie van die deelplan van onderverdeling;
- 2 twee afskrifte van die **deelplan van onderverdeling**;
- 3 **deeltitel titelakte** van die deel wat onderverdeel staan te word - ST405/2006;
- 4 die **deelverband** waaraan die deel wat onderverdeel staan te word onderhewig is;
- 5 **toestemming deur die verbandhouer** tot die kansellasië van die verband of die ontheffing van 'n deel uit die werking van die verband of die onderverdeling en substitusie van die nuwe dele in die plek van die deel wat onderverdeel staan te word as sekuriteit onder die verband;
- 6 **sertifikate van geregistreerde deeltitel** ⁶ vir elk van die nuwe dele, uitgemaak ten gunste van die persone wat kragtens die verdelingsooreenkoms daarop geregtig is;
- 7 die **verdelingooreenkoms**. [5]

⁵ Die toestemming van die trustees van die regspersoon hoef nie ingedien te word nie - HRO 18/1997, paragraaf 9.

⁶ Opgestel ooreenkomstig voorgeskrewe vorm P in die regulasies uitgereik onder die Wet op Deeltitels.

Form O

TRANSPORTBESORGER
Frantzen E**Aansoek kragtens artikel 22(1)**⁷
van die Wet op Deeltitels , 1986

Ons, die ondergetekendes,

- 1 Geld Wolf
Identiteitsnommer 750808 5432 08 7 en
Ben Swart
Identiteitsnommer 601215 5001 08 2
deelgenote in 'n burgerlike deelgenootskap binne gemeenskap van
goed aangeaan kragtens die Civil Union Act 17 of 2006

- 2 Roy Kappie
Identiteitsnommer 650909 5000 08 8
getroud binne gemeenskap van goed met Mary Kappie,⁸ waarvan die
gemeenskap van goed ten opsigte van die ondergemelde eiendom
uitgesluit is ingevolge die bepalings van die testament van wyle Oupa
Kappie gedateer 7 Augustus 1990

doen hierby aansoek by die Registrateur van Aktes te Johannesburg om -

1. Die registrasie van die aangehegte deelplan van onderverdeling van 'n deel ingevolge die bepalings van artikel 22(1) van die Wet op Deeltitels, 1986, ten opsigte van deel nommer 50 en 51, voorheen deel nommer 22 soos getoon en volledig beskryf op deelplan nr. SS 111/2000 in die skema bekend as Hoogvlieg ten opsigte van die grond en gebou of geboue geleë te Bluebird Dorpsgebied, Plaaslike Bestuur: City of Johannesburg en gehou kragtens Akte van Transport ST405/2006;

2. Die uitreik van sertifikate van geregistreerde deeltitel ingevolge die bepalings van artikel 22(5) van gemelde Wet ten opsigte van die dele aangedui op die gemelde deelplan van onderverdeling.

Geteken te Johannesburg op 6 Mei 2009

Ben Swart_____
Geld Wolf_____
Roy Kappie

[20]

⁷ Vorm O tot die Wet op Deeltitels word gebruik.⁸ In die modelantwoorde uitgereik deur LEAD, word Mary beskryf as Mary Kappie (voorheen Blogg). Dit is volgens ons mening nie nodig om na Mary se nooiensvan hier te verwys nie, aangesien haar nooiensvan nie op die bestaande titelakte gereflekteer word nie.

TRANSPORTBESORGER

Le Roux GJ

Meegaande Deelverband waarkragtens 'n eenheid en uitsluitlike gebruiksgebied verhipotekeer word⁹

Ek, die ondergetekende,

Isabel le Roux

in my hoedanigheid as trustee en behoorlik daartoe gemagtig kragtens 'n besluit deur die trustees van

XYZ Trust

Registrasienuommer IT 9998/2000

welke trustees behoorlik daartoe gemagtig is kragtens magtigingsbrief uitgereik deur die Meester van die KwaZulu-Natal Hoë Hof, Pietermaritzburg op 17 Januarie 1999

(hieronder die verbandgewer genoem),

verklaar hierby dat ek wettiglik verskuldig is aan en gebond is teenoor

ABC Bank Beperk

Registrasienuommer 1950/159753/06

sy opvolgers in titel of regverkrygendes

(hieronder die verbandhouer genoem)

in die bedrag van R1 000 000,00 (een miljoen) en R200 000,00 (tweehonderd duisend rand) synde die addisionele bedrag in die aangehegte voorwaardes genoem, ontstaande uit en synde geld geleen en voorgeskiet, as sekuriteit vir welke skuld verband B199/2006 (hieronder genoem die hoofverband) geregistreer is in die registrasiekantoor te Kaapstad op die 6de Oktober 2006 oor die eiendom daarby spesiaal verbind;

En nademaal die voornoemde verbandhouer vereis dat die skuld van die verbandgewer ingevolge die hoofverband verder verseker word deur die verhipotekering van die ondergenoemde eiendom as meegaande sekuriteit daarvoor;

So is dit dat die verbandgewer verklaar en erken het dat hy gehou en wettiglik verbind is aan en ten behoeve van die gemelde verbandhouer, sy order of

⁹ Alhoewel daar 'n voorgeskrewe vorm vir 'n deelverband is (vorm Z in die regulasies tot die Wet op Deeltitels) is daar nie 'n voorgeskrewe vorm vir 'n meegaande (kollaterale) deelverband nie. Die inhoud van die meegaande verband vir 'n voltiteleiendom (vorm KK in die regulasies tot die Registrasie van Akteswet) moet in die voorgeskrewe vorm vir die deelverband ingevoeg word, met die nodige aanpassings.

regsverkrygendes in voornoemde som van R1 000 000,00 (een miljoen rand) tesame met die som van R200 000,00 (tweehonderd duisend rand) as 'n preferente las vir onkoste en ander sake soos volledig uiteengesit in die hoofverband en as meegaande sekuriteit vir die behoorlike terugbetaling van voornoemde bedrae tesame met rente op voornoemde kapitaalbedrag en vir die behoorlike nakoming van al die bepalings en voorwaardes genoem of na verwys in die hoofverband asook al die verbandgewer se verpligtings ingevolge daarvan en hierby verklaar die verbandgewer om spesiaal as 'n eerste verband te verbind, onderworpe aan die voorwaardes soos vermeld in die aanhangsel van hierdie verband -

- 1 'n Eenheid bestaande uit - ¹⁰
 - (a) **Deel 4** soos aangetoon en volledig beskryf op Deelplan nr. **SS 111/2003** in die skema bekend as **Mega Bucks** ten opsigte van die grond en gebou of geboue geleë te **Montana Uitbreiding 17, in die Hibiscus Coast Municipality Area**, van welke deel die vloeroppervlakte volgens voormelde deelplan **165 (eenhonderd vyf en sestig)** vierkante meter groot is; en
 - (b) 'n onverdeelde aandeel in die gemeenskaplike eendom in die skema, aan genoemde deel toegedeel ooreenkomstig die deelnemingskwota soos op die genoemde deelplan aangeteken Gehou kragtens Akte van Transport ST95321/2006.
- 2 'n Uitsluitlike gebruiksgebied beskryf as **Tuin nr. G4**, groot **18 (agtien)** vierkante meter, synde 'n gedeelte van die gemeenskaplike eiendom, bevattende die grond en gebou of geboue geleë te **Montana Uitbreiding 17, in die Hibiscus Coast Municipality Area**, soos getoon en volledig beskryf op deelplan nr. **SS111/2003** gehou kragtens Notariële Akte van Sessie nr. **SK3579/2006**.

Geteken Pietermaritzburg op 6 Mei 2009

Verbandgewer of sy behoorlik gemagtigde agent

Voor my
Transportbesorger

Geregistreer te Pietermaritzburg op
Ampseël

Registrateur van Aktes

¹⁰ Die bewoording van voorgeskrewe vorm H in die regulasies tot die Wet op Deeltitels moet gevolg word.

Vraag 4 - Modelantwoord

[15]

Opgestel deur my

Form MM

TRANSPORTBESORGER

Frantzen E

Toestemming ¹¹ tot die opening van 'n deeltitelregister

kragtens die bepalings van artikel 11(3)(d) van die Wet op Deeltitels 95 van 1986

Ek, die ondergetekende,

Big Shot

in my hoedanigheid as tekenbeampte en behoorlik daartoe gemagtig kragtens 'n besluit deur die raad van direkteure van

Big Bank Beperk

Registrasienuommer 1940/002345/06

die wettige houer van die hieronder verband, naamlik -
nommer B9874/2009

gepasseer deur

- 1 Brakenjan BK
Registrasienuommer 1999/003456/23
- 2 Great Relief (Eiendoms) Beperk
Registrasienuommer 1980/012345/07
- 3 Die trustees van Mpho Trust
Registrasienuommer IT 999/1999

ten gunste van

Big Bank Beperk
Registrasienuommer 1940/002345/06

vir die bedrag van

R50 000 000,00 (vyftig miljoen rand) en 'n
addisionele bedrag van R2 500 000,00 (twee
miljoen vyfhonderd duisend rand)

stem hierby toe tot -

- 1 Die opening van die deeltitelregister;

¹¹ Form MM in the regulations to the Deeds Registries Act is used for this consent.

- 2 Die registrasie van die deelplan L.G. nr. D753/2009 met betrekking tot die skema bekend as Blouberg geleë te -
Erf 456 Blouberg Dorpsgebied
Registrasie Afdeling., Provinsie van Gauteng
Groot 8124 (agt een twee vier) vierkante meter
Gehou kragtens Akte van Transport T9997/2000;
- 3 die uitreiking van sertifikate van geregistreerde deeltitel ingevolge die bepalings van artikel 12(1)(d) van genoemde Wet ten opsigte van die dele op voornoemde deelplan getoon;¹²
- 4 die uitreiking van 'n sertifikaat van saaklike reg ingevolge artikel 12(1)(e) van genoemde Wet ten opsigte van enige voorbehoud ingevolge artikel 25(1);
- 5 die uitreiking van 'n sertifikaat van saaklike reg ingevolge die bepalings van artikel 12(1)(f) van genoemde Wet ten opsigte van 'n reg van uitsluitlike gebruik soos bedoel in artikel 27(1);
- 6 Die endossering van die gemelde verband tot die effek dat dit -¹³
 - (i) die dele en gemeenskaplike eiendom getoon op die deelplan;
 - (ii) die sertifikaat van saaklike reg met betrekking tot 'n reg deur die ontwikkelaar gereserveer kragtens artikel 25(1); en
 - (iii) die saaklike reg met betrekking tot regte van uitsluitlike gebruik soos bedoel in artikel 27 (1)verbind.

Geteken te Pretoria op 6 Mei 2009.

As getuies:

1. _____

2. _____

Big Shot nms Big Bank Beperk

¹² Die bewoording van paragrawe 3,4 en 5 kan oorgekopieer word vanaf Vorm B, die aansoek vir die opening van die deeltitelregister.

¹³ Artikel 11(3)(d) van die Wet op Deeltitels sit daardie aangeleenthede waartoe die verbandhouer moet toestem, uiteen.

Volmag en ooreenkoms om grond te verdeel

Ons, die ondergetekendes,

1. Ben Brackenjan in my hoedanigheid as lid en behoorlik daartoe gemagtig kragtens 'n besluit deur die lede van Brakenjan BK
Registrasienommer 1999/003456/23
2. Roy Randolph in my hoedanigheid as direkteur en behoorlik daartoe gemagtig kragtens 'n besluit deur die raad van direkteure van Great Relief (Eiendoms) Beperk
Registrasienommer 1980/012345/07
- 3 Windsor Mpho in my hoedanigheid as trustee en behoorlik daartoe gemagtig kragtens 'n besluit deur die trustees van Mpho Trust
Registrasienommer IT 999/1999
handelend kragtens aanstellingsbrief uitgereik deur die Meester van die Noord Gauteng Hoë Hof, Pretoria op 12 Augustus 2003

synde die mede-eienaars van -

1 'n Eenheid bestaande uit - ¹⁴

- (a) **Deel 1** soos aangetoon en vollediger beskryf op Deelplan nr. SS **789/2009** in die skema bekend as **Blouberg** ten opsigte van die grond en gebou of geboue geleë te **Blouberg Dorpsgebied, Plaaslike Bestuur: City of Tshwane Metropolitan Municipality**, van welke deel die vloeroppervlakte volgens voormelde deelplan **120 (eenhonderd en twintig)** vierkante meter groot is; en
- (b) 'n onverdeelde aandeel in die gemeenskaplike eiendom in die skema, aan genoemde deel toegedeel ooreenkomstig die deelnemingskwota soos op die genoemde deelplan aangeteken
Gehou kragtens Sertifikaat van Geregistreeerde Deeltitel ST1234/2009 (1)(UNIT).

2 'n Eenheid bestaande uit -

- (a) **Deel 2** soos aangetoon en vollediger beskryf op Deelplan nr. SS **789/2009** in die skema bekend as **Blouberg** ten opsigte van die grond en gebou of geboue geleë te **Blouberg Dorpsgebied, Plaaslike Bestuur: City of Tshwane Metropolitan Municipality**, van welke deel die vloeroppervlakte volgens voormelde deelplan **120 (eenhonderd en twintig)** vierkante meter groot is; en

¹⁴ Die bewoording van voorgeskrewe vorm H in die regulasies tot die Wet op Deeltitels moet gevolg word.

- (b) 'n onverdeelde aandeel in die gemeenskaplike eiendom in die skema, aan genoemde deel toegedeel ooreenkomstig die deelnemingskwota soos op die genoemde deelplan aangeteken
Gehou kragtens Sertifikaat van Geregistreerde Deeltitel ST1235/2009 (2)(UNIT).
- 3 'n Eenheid bestaande uit -
- (a) **Deel 3** soos aangetoon en vollediger beskryf op Deelplan nr. SS **789/2009** in die skema bekend as **Blouberg** ten opsigte van die grond en gebou of geboue geleë te **Blouberg Dorpsgebied, Plaaslike Bestuur: City of Tshwane Metropolitan Municipality**, van welke deel die vloeroppervlakte volgens voormelde deelplan **120 (eenhonderd en twintig)** vierkante meter groot is; en
- (b) 'n onverdeelde aandeel in die gemeenskaplike eiendom in die skema, aan genoemde deel toegedeel ooreenkomstig die deelnemingskwota soos op die genoemde deelplan aangeteken
Gehou kragtens Sertifikaat van Geregistreerde Deeltitel ST1236/2009 (3)(UNIT).
- 4 'n Uitsluitlike gebruiksgebied beskryf as **Parkeerarea nr. P1**, groot **12 (twaalf)** vierkante meter, synde 'n gedeelte van die gemeenskaplike eiendom, bevattende die grond en gebou of geboue geleë te **Blouberg Dorpsgebied, Plaaslike Bestuur: City of Tshwane Metropolitan Municipality**, soos getoon en vollediger beskryf op deelplan nr. **SS789/2009** gehou kragtens Sertifikaat van Saaklike reg van Uitsluitlike Gebruiksgebied nr. **SK1230/2009**.
- 5 'n Uitsluitlike gebruiksgebied beskryf as **Parkeerarea nr. P2**, groot **12 (twaalf)** vierkante meter, synde 'n gedeelte van die gemeenskaplike eiendom, bevattende die grond en gebou of geboue geleë te **Blouberg Dorpsgebied, Plaaslike Bestuur: City of Tshwane Metropolitan Municipality**, soos getoon en vollediger beskryf op deelplan nr. **SS789/2009** gehou kragtens Sertifikaat van Saaklike reg van Uitsluitlike Gebruiksgebied nr. **SK1230/2009**.
- 6 'n Uitsluitlike gebruiksgebied beskryf as **Parkeerarea nr. P3**, groot **12 (twaalf)** vierkante meter, synde 'n gedeelte van die gemeenskaplike eiendom, bevattende die grond en gebou of geboue geleë te **Blouberg Dorpsgebied, Plaaslike Bestuur: City of Tshwane Metropolitan Municipality**, soos getoon en vollediger beskryf op deelplan nr. **SS789/2009** gehou kragtens Sertifikaat van Saaklike reg van Uitsluitlike Gebruiksgebied nr. **SK1230/2009**.

Verklaar hiermee dat ons ooreengekom het om die gemelde eenhede en uitsluitlike gebruikgebiede te verdeel en aan elkeen van ons 'n eenheid en uitsluitlike gebruikgebied te allokeer soos uiteengesit hieronder; En ons nomineer en stel hiermee aan Gabriel Jacobus le Roux en/of Erinda Frantzen met mag van substitusie om ware en wettige prokureur en agent te wees en om voor die

Registrateur van Aktes te Pretoria te verskyn en daar en dan die eenhede en uitsluitlike gebruikgebiede te transporteer en te sedeer soos aan ons toegeken, naamlik -

1. Toegeken aan Brakenjan BK
Registrasienommer 1999/003456/23

die volgende eiendomme, naamlik -

- 1 'n Eenheid bestaande uit -

- (a) **Deel 1** soos aangetoon en vollediger beskryf op Deelplan nr. SS **789/2009** in die skema bekend as **Blouberg** ten opsigte van die grond en gebou of geboue geleë te **Blouberg Dorpsgebied, Plaaslike Bestuur: City of Tshwane Metropolitan Municipality**, van welke deel die vloeroppervlakte volgens voormelde deelplan **120 (eenhonderd en twintig)** vierkante meter groot is; en

- (b) 'n onverdeelde aandeel in die gemeenskaplike eiendom in die skema, aan genoemde deel toegedeel ooreenkomstig die deelnemingskwota soos op die genoemde deelplan aangeteken

Gehou kragtens Sertifikaat van Geregistreeerde Deeltitel ST1234/2009 (1)(UNIT)

- 2 'n Uitsluitlike gebruikgebied beskryf as **Parkeerarea nr. P1**, groot **12 (twaalf)** vierkante meter, synde 'n gedeelte van die gemeenskaplike eiendom, bevattende die grond en gebou of geboue geleë te **Blouberg Dorpsgebied, Plaaslike Bestuur: City of Tshwane Metropolitan Municipality**, soos getoon en vollediger beskryf op deelplan nr. **SS789/2009** gehou kragtens Sertifikaat van Saaklike reg van Uitsluitlike Gebruiksgebied nr. **SK1230/2009**.

2. Toegeken aan Great Relief (Eiendoms) Beperk
Registrasienommer 1980/012345/07

Die volgende eiendomme, naamlik -

- 1 'n Eenheid bestaande uit -

- (a) **Deel 2** soos aangetoon en vollediger beskryf op Deelplan nr. SS **789/2009** in die skema bekend as **Blouberg** ten opsigte van die grond en gebou of geboue geleë te **Blouberg Dorpsgebied, Plaaslike Bestuur: City of Tshwane Metropolitan Municipality**, van welke deel die vloeroppervlakte volgens voormelde deelplan **120 (eenhonderd en twintig)** vierkante meter groot is; en

- (b) 'n onverdeelde aandeel in die gemeenskaplike eiendom in die skema, aan genoemde deel toegedeel ooreenkomstig die deelnemingskwota soos op die genoemde deelplan aangeteken

Gehou kragtens Sertifikaat van Geregistreeerde Deeltitel ST1235/2009 (2)(UNIT)

2 'n Uitsluitlike gebruiksgesied beskryf as **Parkeerarea nr. P2**, groot **12 (twaalf)** vierkante meter, synde 'n gedeelte van die gemeenskaplike eiendom, bevattende die grond en gebou of geboue geleë te **Blouberg Dorpsgebied, Plaaslike Bestuur: City of Tshwane Metropolitan Municipality**, soos getoon en vollediger beskryf op deelplan nr. **SS789/2009** gehou kragtens Sertifikaat van Saaklike reg van Uitsluitlike Gebruiksgesied nr. **SK1230/2009**.

3. Toegeken aan die trustees van Mpho Trust
Registrasienommer IT 999/1999

die volgende eiendomme -

1 'n Eenheid bestaande uit -

(a) **Deel 3** soos aangetoon en vollediger beskryf op Deelplan nr. **SS 789/2009** in die skema bekend as **Blouberg** ten opsigte van die grond en gebou of geboue geleë te **Blouberg Dorpsgebied, Plaaslike Bestuur: City of Tshwane Metropolitan Municipality**, van welke deel die vloeroppervlakte volgens voormelde deelplan **120 (eenhonderd en twintig)** vierkante meter groot is; en

(b) 'n onverdeelde aandeel in die gemeenskaplike eiendom in die skema, aan genoemde deel toegedeel ooreenkomstig die deelnemingskwota soos op die genoemde deelplan aangeteken

Gehou kragtens Sertifikaat van Geregistreerde Deeltitel ST1236/2009 (3)(UNIT)

2 'n Uitsluitlike gebruiksgesied beskryf as **Parkeerarea nr. P3**, groot **12 (twaalf)** vierkante meter, synde 'n gedeelte van die gemeenskaplike eiendom, bevattende die grond en gebou of geboue geleë te **Blouberg Dorpsgebied, Plaaslike Bestuur: City of Tshwane Metropolitan Municipality**, soos getoon en vollediger beskryf op deelplan nr. **SS789/2009** gehou kragtens Sertifikaat van Saaklike reg van Uitsluitlike Gebruiksgesied nr. **SK1230/2009**.

En verder verklaar ons dat nog ons, nog enige ander persoon of persone namens ons, enige vergoeding ontvang of gegee het, of sal gee of ontvang, hetsy in geld of enige ander vorm van vergoeding, vir of ten opsigte van die verdeling en die gesamentlike oordrag van die eiendomme

Geteken te Pretoria op 6 Mei 2009

As getuies:

1. _____

2. _____

Brackenjan BK

Great Relief (Edms) Bpk

Mpho Trust

Vraag 6 - Modelantwoord

Mandla Ingelyf

[10]

6 Mei 2009

Per Faks: (011) 905 1234

U verwysing: Quick59/00234
Ons verwysing: E Frantzen/ eh/ 123456

Re: U Verband: Margaret Tshabalala / Quick Bank Beperk
Ons Transport: Piet Moya / Margaret Tshabalala
Erf 55 Middelburg

Met verwysing na bogemelde aangeleentheid wens ons te bevestig dat ons instruksies ontvang het om toe te sien tot die registrasie van bogemelde transport, tesame met die kansellasië van alle bestaande verbande oor die bogemelde eiendom.

Graag ontvang ons die volgende waarborge van u, naamlik -

- 1 Ten gunste van Best Bank Beperk, vir krediet rekening Piet Moya, rekeningnommer 123456789, ACB kode 123456, vir die bedrag van R500 000,00 (vyfhonderd duisend rand) plus rente op die bedrag van 480 000,00 (vierhonderd en tagtig duisend rand) teen 'n koers van 15% per jaar vanaf 10 April 2009 tot datum van registrasie, beide dae ingesluit, betaalbaar vry van kommissie te Johannesburg;
- 2 Ten gunste van Standard Bank van Suid-Afrika Beperk, vir krediet rekening Mc Carthy Beperk, rekeningnommer 4477521378, ACB kode 357159 vir die bedrag van R20 000,00 (twintig duisend rand), betaalbaar vry van kommissie te Johannesburg;
3. Ten gunste van ABSA Bank Beperk, vir krediet rekening Gawie le Roux Prokureurs, rekeningnommer 9998887774, ACB kode 163345 vir die bedrag van R380 000,00 (driehonderd en tagtig duisend rand) minus rente op die bedrag van R480 000,00 (vierhonderd en tagtig duisend rand) teen 'n koers van 15% per jaar vanaf 10 April 2009 tot datum van registrasie, beide dae ingesluit, betaalbaar vry van kommissie te Pretoria.

Die bogemelde drie waarborge moet betaalbaar gemaak word teen die registrasie van die volgende transaksies, naamlik -

- 1 Die registrasie van transport van Erf 55 Middelburg Dorpsgebied vanaf P Moya aan M Tshabalala;
- 2 Die kansellasië van alle bestaande verbande oor Erf 55 Middelburg Dorpsgebied;
- 3 Die registrasie van 'n eerste verband oor Erf 55 Middelburg deur M Tshabalala ten gunste van Quick Bank Beperk vir die bedrag van R900 000,00.

Vriendelike Groete
E Frantzen

7.1 Kontrakbreuk

- 1 In die geval dat die Koper nie enige van sy verpligtinge in terme van hierdie ooreenkoms stiptelik nakom nie en in gebreke bly om daaraan te voldoen na die versending van 'n skriftelike kennisgewing waarin hy versoek word om sy versuim reg te stel binne 'n tydperk van 10 (tien) dae na sodanige versending, sal die Verkoper geregtig wees om -
 - (a) die ooreenkoms te kanselleer; of
 - (b) spesifieke nakoming van die die Koper se verpligtinge in terme van die kontrak te eis.

- 2 In die geval dat die Verkoper die ooreenkoms kanselleer, sal die Verkoper geregtig wees om -
 - (a) onmiddellike okkupasie van die eiendom te kry; en
 - (b) in sy uitsluitlike diskresie, hetsy tydens die kansellering van die ooreenkoms of ter enige tyd daarna, óf skadevergoeding te eis óf alle gelde wat reeds deur die Koper aan die Verkoper, Prokureur of Eiendomsagent in terme van hierdie ooreenkoms betaal is as deel van die koopprys, kostes of andersins as rouwkoop te hou. Sodanige rouwkoop sal spesifiek die deposito betaalbaar in terme van hierdie ooreenkoms, tesame met die rente daarop, insluit.

- 3 Indien die Verkoper spesifieke nakoming eis, sal die Verkoper geregtig wees om sodanige skadevergoeding as wat hy ookal mag gely het as gevolg van die kontrakbreuk deur die Koper te eis, addisioneel tot enige ander remedies wat die Verkoper ookal in terme van hierdie kontrak mag hê.

- 4 Die Verkoper sal in elk geval geregtig wees om alle gelde wat reeds deur die Koper betaal is met betrekking tot die koopprys, kostes en andersins, in terme van hierdie ooreenkoms, te hou hangende die uitoefening van die Verkoper se diskresie soos voormeld. In die geval dat die Verkoper kies om skadevergoeding te eis, sal die Verkoper daarop geregtig wees om sodanige gelde te hou hangende die berekening van sodanige skade, waarna die Verkoper geregtig sal wees om skuldvergelyking toe te pas tussen die bedrag deur die Verkoper teruggehou en die skadevergoedingsbedrag.

- 5 Indien die Verkoper stappe teen die Koper sou neem op grond van enige kontrakbreuk, sal die Verkoper addisioneel tot sy voormelde regte, geregtig wees om van die Koper al die Verkoper se regskoste op 'n Prokureur- en eie kliënt skaal, insluitende maar nie beperk nie, tot opsporingskoste en invorderingskoste betaalbaar deur die Verkoper aan die Verkoper se prokureurs, te verhaal.

6 Indien die Koper die Verkoper se reg tot kansellasië in dispuut plaas en/of voortgaan om die eiendom te okkuper selfs na kansellasië deur die Verkoper, sal die Koper voortgaan om okkupasiehuur en heffings te betaal soos hierin voorsiening gemaak as vergoeding vir die voortgesette okkupasie van die eiendom.

7.2 Leningsgoedkeuring

- 1 Hierdie ooreenkoms is onderhewig aan die opskortende voorwaarde dat die koper 'n lening vir die bedrag van R1 500 000,00 (een miljoen vyfhonderd duisend rand) bekom teen die registrasie van 'n eerste verband oor die binnegemelde eiendom as sekuriteit vir die terugbetaling van die lening, by enige bank of ander finansiële instelling teen heersende bank koerse en terme, binne 21 (een en twintig) dae na datum van ondertekening van hierdie ooreenkoms.
- 2 Indien 'n lening nie binne die voornoemde tydperk van 21 dae , of sodanige langer tydperk as wat skriftelik tussen die partye ooreengekom mag word, verkry word nie, sal hierdie ooreenkoms nietig en van nul en gener waarde wees.
- 3 Die Koper onderneem om alle nodige stappe te neem om alle dokumentasie te onderteken wat ookal nodig mag wees om uitvoering aan hierdie klousule te gee. Nieteenstaande bogemelde, sal die Koper geregtig wees om deur skriftelike kennisgewing aan die Verkoper te enige tyd voor die gemelde datum of die latere ooreengekome datum soos die geval ookal mag wees, hierdie koop-ooreenkoms onvoorwaardelik te verklaar en word dit op rekord geplaas dat hierdie voorwaarde uitsluitlik vir die voordeel van die koper is.

Vraag 8 - Modelantwoord

[15]

- 8.1 Ons, die ondergetekendes
Sally Small en Mervin Small in ons hoedanigheid as ouer en natuurlike
voogde van
Steven Small
Identiteitsnommer 20040506 5002 08 7
'n minderjarige [2]
- 8.2 Steven Small
Identiteitsnommer 20040506 5002 08 7
'n minderjarige [2]

- 8.3** Ons, die ondergetekendes
 Gregory Shaw
 behoorlik aangestel kragtens Aanstellingsbrief uitgereik deur die Meester van die Vrystaat Hoë Hof, Bloemfontein gedateer 6 Mei 2008, in my hoedanigheid as kurator in die boedel van die geestesasiënt ¹⁵
 Manie Smal
 Identiteitsnommer 601219 5789 08 2
 en
 Susan Smal
 Identiteitsnommer 700308 0047 08 8
 getroud binne gemeenskap van goed met mekaar ¹⁶ [2]
- 8.4** Mpho Moya
 Identiteitsnommer 550904 5004 08 7
 ongetroud
 en
 Johannes Mahlangu
 Identiteitsnommer 640513 5048 08 7
 getroud buite gemeenskap van goed
 en
 Yvonne Mbeki
 Identiteitsnommer 721201 0077 08 7
 getroud binne gemeenskap van goed met Luke Mbeki
 wie gesamentlik in vennootskap besigheid dryf as Great Shake Deals [3]
- 8.5** Jack Spratt
 Identiteitsnommer 690509 5555 08 4
 en
 Mary Spratt
 Identiteitsnommer 701219 0045 08 8
 getroud binne gemeenskap van goed met mekaar [3]

¹⁵ Of "... in the boedel van Manie Smal ('n geestessieke persoon)..."

¹⁶ Of, indien Susan 'n toestemming kragtens artikel 15(2) van die Wet op Huweliksgoedere gegee het, sal die beskrywing as volg lees, naamlik -
 Ek, die ondergetekende
 Gregory Shaw
 behoorlik aangestel kragtens Aanstellingsbrief uitgereik deur die Meester van die Vrystaat Hoë Hof, Bloemfontein op 6 Mei 2008, in my hoedanigheid as kurator in die boedel van die geestesasiënt
 Manie Smal
 Identiteitsnommer 601219 5789 08 2
 getroud binne gemeenskap van goed met Susan Smal

- 8.6 Ek, die ondergetekende
Jack Spratt
Identiteitsnommer 690509 5555 08 4
ongetroud [3]

Vraag 9 - Modelantwoord [15]

- 9.1 Erf 89 Happy Valley
geleë in die Stad Kaapstad, Afdeling Kaap, Provinsie Wes-Kaap
Groot 4 800 (vierduisend agthonderd) vierkante meter
Soos aangedui op aangehegte konsolidasiekaart L.G. Nr. 123/2008. [5]
- 9.2 Gert Smal moet aansoek doen vir die uitreik van 'n sertifikaat van
geregistreerde titel in terme van artikel 43 vir Gedeelte 1 van Erf 89 Happy
Valley voor of gelyktydig met die oordrag van die resterende gedeelte van Erf
89 Happy Valley. [2]
- 9.3 Aanvanklik geregistreer en steeds gehou kragtens sertifikaat van verenigde
titel T145/2008 met konsolidasiekaart L.G. Nr 123/2008 wat daarop
betrekking het. [4]
- 9.4 Aanvanklik geregistreer kragtens sertifikaat van verenigde titel T145/2008
met konsolidasiekaart L.G. nr 123/2008 wat daarop betrekking het en gehou
kragtens akte van transport T86/2009. [4]

Vraag 10 - Modelantwoord [25]

10.1 Sien die volgende bladsy vir die antwoord op hierdie vraag

10.2 Dokumente vir indiening by die aktekantoor -

- 1 **volmag** om oordrag te gee;
- 2 bestaande **sertifikaat van geregistreerde titel** T1236/1978 (6)
(UNIT);
- 3 **hereregtevrystellingsertifikaat** of 'n **sertifikaat uitgereik deur SAID**
waarin bevestig word dat die boedel nie vir BTW geregistreer is nie;
- 4 **uitklaringertifikaat** vir die eenheid;
- 5 **artikel 15B(3)(a) transportbesorger sertifikaat**;
- 6 **naasbestaande verklaring**;
- 7 **artikel 42(1)** van die Boedelwet transportbesorger sertifikaat. [5]

TRANSPORTBESORGER
Le Roux G J

Volmag om oordrag te gee

Ek, die ondergetekende

Athol Fourie, in my hoedanigheid as eksekuteur in die boedel van wyle
John Fourie

Boedelnommer 1678/2008

behoorlik daartoe gemagtig kragtens eksekuteursbrief uitgereik deur die
Meester van die Noord Gauteng Hoë Hof, Pretoria op 16 Augustus 2008

nomineer en stel hiermee aan Gabriël Jacobus le Roux en/of Erinda Frantzen
met mag van substitusie om my ware en wettige prokureur en agent te wees en om
voor die Registrateur van Aktes te Pretoria te verskyn en daar en dan te verklaar -

Nademaal wyle John Fourie, wie op 15 Maart 2008 oorlede is, die geregistreerde
eienaar van die ondergemelde eiendom is, onderhewig aan 'n fideicommissum ten
gunste van sy kinders en verder onderhewig aan die uitsluiting van die gemeenskap
van goed, soos meer volledig hieronder uiteengesit, in terme van die testament,
gedateer 17 Junie 1970 van sy moeder, wyle Samantha Fourie;

En nademaal die ondergemelde transportnemers, synde die fideikommissêre
erfgename op die ondergemelde eiendom geregtig is soos uiteengesit in die testament
van gemelde wyle Samantha Fourie;

Nou derhalwe magtig ek die komparant om te sedeer en te transporteer aan en ten
gunste van -

1 Simon Fourie
Identiteitsnommer 750508 5045 08 7
ongetroud

2 Faith Powers
Identiteitsnommer 770915 0054 08 7
getroud binne gemeenskap van goed met Arthur Powers, welke
gemeenskap van goed uitgesluit is met betrekking tot die
ondergemelde eiendom in terme van die bepalings van die testament
van wyle Samantha Fourie gedateer 17 Junie 1970

die volgende eiendom, naamlik -

'n Eenheid bestaande uit -

- (a) **Deel 6** soos aangetoon en volledig beskryf op Deelplan nr. SS482/1978 in die skema bekend as **Balule** ten opsigte van die grond en gebou of geboue geleë te **Lynnwood Dorpsgebied, Plaaslike Bestuur: City of Tshwane Metropolitan Municipality**, van welke deel die vloeroppervlakte volgens voormelde deelplan **120 (eenhonderd en twintig)** vierkante meter groot is; en
- (b) 'n onverdeelde aandeel in die gemeenskaplike eiendom in die skema, aan genoemde deel toegedeel ooreenkomstig die deelnemingskwota soos op die genoemde deelplan aangeteken

Gehou kragtens Sertifikaat van Geregistreerde Deeltitel ST1236/1978 (6)(UNIT)

Onderhewig aan die volgende voorwaarde opgelê in die testament van wyle Samantha Fourie en geteken te Pretoria op 17 Junie 1970, naamlik -

“Dit is 'n voorwaarde van alle bemakings in terme hiervan dat hulle nie deel van enige gemeenskap van wins of verlies sal uitmaak met betrekking tot huwelike binne gemeenskap van goed wat bestaan tussen 'n bevoordeelde en sy of haar huidige of toekomstige eggenoot nie.”

Geteken te Pretoria op hierdie 6de dag van Mei 2009

As getuies:

1. _____
2. _____

Athol Fourie [20]

Vraag 11 - Modelantwoord

[5]

Verkoper: A and B

Ontvang	Koopprijs		500 000,00
Betaal	Koste van elektriese werk en verfwerk (2/3 van R21 000,00)	14 000,00	
Betaal	Pro rata heffings & belastings	2 400,00	
Ontvang	Pro rata heffings en belastings van u		2 400,00
Ontvang	Pro rata heffings en belastings vanaf koper - 16/11/2007-30/06/2008		1 500,00
Totaal		16 400,00	
	balans verskuldig aan A	243 750,00	
	balans verskuldig aan B	243 750,00	
Balanse		503 900,00	503 900,00

TOTAAL: [200]

Modelantwoorde vir die Transportbesorgingseksamen

Mei 2009

Deel 2

Selfstudie Aktekursus

Vraag 1 - Modelantwoord

[8]

Koper: B

Betaal	Koopprys	750 000,00	
Ontvang	Deposito op koopprys		290 000,00
Betaal	Okkupasiehuur vir Aug & Sept	7 600,00	
Ontvang	Okkupasiehuur vir August ¹⁷		3 800,00
Ontvang	Okkupasiehuur vir September		3 800,00
Betaal	Ons fooi vir registrasie van transport	8 400,00	
Betaal	Pos en diverse	25000	
Betaal	BTW op ons fooi en pos & diverse	1 211,00	
Betaal	Hereregte ¹⁸	12 500,00	
Betaal	Aktekantoorfooi	40000	
Ontvang	Rente op belegging		1 500,00
Betaal	Admin fooi: heffinguitklaringsertifikaat	7900	
Ontvang	Waarborg		500 000,00
Totaal		780 440,00	
	<i>balans aan u verskuldig</i>	<i>18 660,00</i>	
Balanse		799 100,00	799 100,00

¹⁷ Alhoewel die modelantwoord uitgegee deur LEAD dit nie weerspieël nie, moet daar verwys word na die okkupasiehuur ontvang.

¹⁸ Die hereregte bedrag is bereken deur 5% van R250 000,00 (R750 000,00-R500 000,00) uit te werk.

Verkoper: A

Ontvang	Koopprys		750 000,00
Betaal	Agentekommissie	50 000,00	
Ontvang	Okkupasiehuur vanaf 1/08/2006 - 30/09/2006		7 600,00
Betaal	Verbandkansellasiekoste	98100	
Betaal	Pro rata heffings vir Aug & Sept	3 600,00	
Totaa		54 581,00	
	balance aan u verskuldig	703 019,00	
Balanse		757 600,00	757 600,00

Vraag 2 - Modelantwoord**[15]**

- 2.1**
- 1 Die **stigtingsverklaring** van die beslote korporasie waarop die omskepping aangetoon word; en
 - 2 Alle **titelaktes** waarin die entiteit steeds as 'n maatskappy beskryf word. [2]

- 2.2**
- 1 **Sertifikaat van Inlywing;**¹⁹
 - 2 **Akte van oprigting en Statute;**
 - 3 **Spesiale besluit deur die aandeelhouers** waarin die direkteure gemagtig word om die eiendom te verkoop en te transporteer - artikel 228 van die Maatskappywet;
 - 4 **Besluit deur die direkteure** waarin die verkoping en daaropvolgende transport van die eiendom gemagtig word en waarin een van die direkteure aangestel word om namens die maatskappy alle dokumentasie in die verband te onderteken;
 - 5 **Sertifikaat deur die ouditeure** waarin die name van die huidige direkteure uiteengesit word en waarin bevestig word dat die akte van oprigting en statute die mees onlangste weergawe is, dat die maatskappy steeds in die register van die Registrateur van Maatskappye opgeteken is en dat die Maatskappywet nie oortree word met betrekking tot die transaksie nie. [4]

¹⁹ 'n Sertifikaat van inlywing is nie aan maatskappy uitgereik wat voor 1 Januarie 1974 geinkorporeer is nie.

- 2.3**
- 1 **Stigtingsverklaring** van die beslote korporasie;
 - 2 Gewysigde stigtingsverklaring (indien van toepassing);
 - 3 **Besluit deur die lede** van die beslote korporasie wat die lening en gevolglike registrasie van 'n verband magtig en 'n lid aanstel om namens die BK die nodige dokumente in die verband te onderteken;
 - 4 **Sertifikaat deur die rekenkundige beampte** waarin die name van die huidige lede gereflekteer word, waarin bevestig word dat die stigtingsverklaring (of gewysigde stigtingsverklaring) die mees onlangste weergawe is, dat die beslote korporasie nog op die Register van die Registrateur van Maatskappy aangeteken is en dat die beslote korporasie nie enige bepaling van die Wet op Beslote Korporasies oortree met betrekking tot die transaksie nie. [3]

- 2.4** **Konstitusie** van die kerk;
Sodanige besluite as wat in terme van die konstitusie vereis word. [3]

- 2.5** Gesertifiseerde afskrif van die **testament**, deur die Meester geëndosseer as deur hom aanvaar;
Magtigingsbrief van die trust;
Besluit deur die trustees van die trust waarin die aangaan van die lening en die registrasie van die verband gemagtig word en een van die trustees aangestel word om namens die trust al die nodige dokumentasie te onderteken;
Waardasie van die huidige trustbates van die trust. [3]

Vraag 3 - Modelantwoord [5]

Regulasie 34 (3) bepaal dat as 'n vennoot in 'n firma verlang om sy aandeel in enige eiendom van die firma oor te dra aan die orige vennote, of aan die orige vennote en 'n ander persoon of persone, of alleen aan 'n ander persoon of persone met die doel dat sodanige orige vennote óf alleen óf tesame met sodanige ander persoon of persone, na gelang van die geval, 'n nuwe vennootskap vorm om sodanige eiendom te besit, moet die hele eiendom en nie net die aandeel van die vennoot wat sy aandeel vervreem nie, by wyse van 'n transportakte aan die nuwe vennootskap oorgedra word.

Die volmag moet deur elkeen van die vennote van die oorspronklike firma onderteken word.

Eweneens, as 'n nuwe vennoot in 'n firma opgeneem word en as so 'n nuwe firma verlang om eiendom wat van die ou firma oorgeneem is oor te dra of te sedeer, moet die nuwe firma self transport van daardie eiendom van die ou firma ontvang. Oordrag van die ou na die nuwe firma geskied by wyse van akte van transport.

Vraag 4 - Modelantwoord

[4]

Kragtens Registrateurskonferensiebesluit 10 van 2005 (wat RKB4/1994 bekragtig), kan veranderde omstandighede die uitbreiding van 'n skema affekteer. Volgens hierdie besluit is dit nie die plig van die Registrateur om voldoening met betrekking tot afwykings af te dwing nie. Dit is egter die Registrateur se plig om seker te maak dat die uitbreiding binne die fisiese grense van die gereserveerde reg uitgeoefen word.

In 'n onlangse ongerapporteerde beslissing (*Dolphin Whisper Trading 10 (Pty) Ltd v The Registrar of Deeds and the Body Corporate, Skilliepark 2*) is bevind dat die Registrateur wel die planne moet ondersoek ten einde voldoening daaraan te verseker. Dit kan derhalwe verwag word dat die genoemde Registrateurskonferensiebesluite by die volgende konferensie teruggetrek sal word.²⁰

Vraag 5 - Modelantwoord

[4]

'n Aansoek kragtens artikel 4(1)(b) van die Registrasie van Akteswet vir die regstelling van die titelakte moet eers gebring word om die geregistreeerde eienaar se huwelikstatus as binne gemeenskap van goed met sy gade te reflekteer. Daarna moet 'n aansoek kragtens artikel 45bis(1A)(b) gebring word deur beide gades, getroud binne gemeenskap van goed met mekaar in terme waarvan die eiendom in gelyke aandele aan elkeen van hulle geallokeer word.²¹

²⁰ Inderdaad, het Registrateurskonferensiebesluit 2 van 2009 RCR4/1994 en 10/2005 teruggetrek. In eersgenoemde konferensiebesluit, is daar besluit dat waar die Registrateur van Aktes vasstel dat daar 'n afwyking is van die artikel 25(2) planne, sodanige afwyking deur 'n hofbevel goedgekeur moet word.

²¹ Registrateurskonferensiebesluit 32/2005.

- 1 Ek sal eerstens 'n **maatskappyesoek by die Registrateur van Maatskappye** doen om alle nodige inligting met betrekking tot die maatskappy te verkry en in besonder om seker te maak dat die maatskappy nie gelikwieder is, onder geregtelike bestuur geplaas is of gederegistreer is nie.
- 2 Ek sal ook 'n **aktesoek** doen om seker te maak dat daar geen likwidasieinterdik teen die maatskappy se naam genoteer is nie.
- 3 Ek sal die gesertifiseerde afskrif van die **akte van oprigting en statute** bestudeer met betrekking tot die maatskappy se doelstellings en magte en seker maak dat daar nie enige beperking op die algemene bevoegdheid van maatskappye om geld te leen en sy onroerende eiendom as sekuriteit vir die terugbetaling daarvan te gee, is nie. Ek sal ook die leningsbevoegdhede van die direkteure nagaan.
- 4 Ek sal gesertifiseerde afskrifte van die **sertifikaat van inlywing** sowel as van die **sertifikaat om met besigheid te begin** bekom.
- 5 Ek sal 'n **besluit deur die direkteure** (of aandeelhouders, indien van toepassing) bekom waarin die leen van die geld en die registrasie van die verband gemagtig word en waarin een van die direkteure aangestel word om al die nodige dokumentasie in verband met die transaksie te onderteken.
- 6 Ek sal die direkteur wat gemagtig is in terme van die besluit genoem in 5 hierbo 'n **maatskappyesertifikaat**, laat onderteken waarin die volgende bevestig word, naamlik -
 - 6.1 dat hy 'n direkteur van die maatskappy is en behoorlik daartoe gemagtig is om die maatskappy in die transaksie te verteenwoordig;
 - 6.2 dat die maatskappy nogsteeds as 'n private maatskappy by die Registrateur van Maatskappye geregistreer is;
 - 6.3 dat 'n sertifikaat om met besigheid te begin aan die maatskappy uitgereik is;
 - 6.4 dat die akte van oprigting en statute wat aan die verbandprokureur verskaf is die mees onlangste weergawe daarvan is;
 - 6.5 wie die huidige direkteure van die maatskappy is;

- 6.6 dat daar geen oortreding van die Maatskappyewet is met betrekking tot die transaksie nie (artikels 37,38,226 en 228);
- 6.7 dat die registrasie van die verband nie in stryd met die akte van oprigting en statute is nie;
- 6.8 dat daar geen aansoek vir die likwidasie van die maatskappy gebing is nie en dat die maatskappy ook nie onder geregtelike bestuur is nie.
- 7 Die feite soos uiteengesit in die maatskappyesertifikaat genoem in 6 hierbo moet deur die **behoorlik aangestelde ouditeur** bevestig word.

Vraag 7 - Modelantwoord

[5]

Dokumente vir indiening by die aktekantoor -

- 1 bestaande **titelakte van die grond** om geëndosseer te word
- 2 **titelakte van die serwituut** (indien enige en indien beskikbaar)
- 3 geskrewe **aansoek** deur die geregistreerde eienaar van die grond waaroor die serwituut geregistreer is kragtens artikel 68(1) van die Registrasie van Akteswet
- 4 **bewys van verval** van die serwituut ²²
- 5 **hereregtekwitansie of vrystellingsertifikaat** (indien die serwituut nie sy tyd uitgedien het nie). ²³

Vraag 8 - Modelantwoord

[4]

- 8.1 Die verkoper moet binne 90 dae aansoek doen vanaf -
- (a) koopdatum; of
 - (b) wanneer die eiendom registreerbaar word; of
 - (c) wanneer die eiendom geregistreer is in die naam van die verkoper wat 'n koper was in terme van 'n kontrak wat voorheen opgeteken was of opgeteken moes word.
- [1]

²² Byvoorbeeld 'n sterfkennis van die vruggebruiker, waar die vruggebruik vir die leeftyd van die vruggebruiker geregistreer is.

²³ Registrateurskonferensiebesluit 5/2005.

- 8.2** Indien die verkoper nie die kontrak laat opteken binne die 90 dae periode soos in 8.1 uiteengesit nie -
- (a) mag die koper die kontrak kanselleer binne 14 dae na verstryking van die 90 dae tydperk; of
 - (b) mag die koper te enige tyd ²⁴ na verstryking van die 90 tydperk soos in 8.1 uiteengesit self die kontrak laat opteken. [1]
- 8.3** Artikel 26 van die Wet op Vervreemding van Grond 68 van 1981 bepaal dat geen persoon enige vergoeding mag ontvang totdat -
- (a) die erf of eenheid registreerbaar is nie; en
 - (b) in die geval van 'n vervreemdingsakte wat vereis word om in terme van artikel 20 opgeteken te word, sodanige optekening plaasgevind het nie. [1]
- 8.4** Ja. Die regte van die koper met betrekking tot die eiendom sal egter preferent wees tot die regte van die verbandhouer. Die koper sal geregtig wees om oordrag van die eiendom te ontvang sodra hy die volle koopprijs betaal het, selfs al is die verbandhouer nog nie ten volle betaal onder die verband nie en in die geval dat die eiendom in eksekusie of insolvensie verkoop word, sal die koper 'n preferente eis hê met betrekking tot die opbrengs van die verkoping. [1]

Vraag 9 - Modelantwoord ²⁵ [7]

- 9.1** Ja. Kragtens 'n registrateurskonferensiebesluit, moet 'n hereregtekwitansie of vrystellingsertifikaat altyd ingedien word wanneer 'n persoonlike serwituut gekanselleer word in terme van artikel 68(1) of 68(2) van die Registrasie van Akteswet, behalwe as die serwituut sy tyd uitgedien het. ²⁶ [2]

²⁴ Die modelantwoord uitgereik deur LEAD bepaal dat die koper binne 14 dae na die verstryking van die 90 dae periode die kontrak moet laat opteken. Dit is nie korrek nie.

²⁵ Hierdie selfde vraag is gevra in Mei 2008 (Deel 2), vraag 2.

²⁶ Registrateurskonferensiebesluit 5/2005.

9.2 Ek sal 'n aansoek indien, onderteken deur die geregistreerde eienaar van die eiendom, kragtens die bepalings van artikel 68(1) van die Registrasie van Akteswet vir die notering van die verval van die vruggebruik. Ek sal ook 'n sterftesertifikaat of sterfkennis indien as bewys van dood. 'n Endossement tot dien effekte sal dan op die titelakte aangebring word. [3]

9.3 Nee, dit is nie nodig nie, aangesien die vruggebruik verval het weens tydsverloop, met ander woorde die vruggebruik het sy tyd uitgedien. [2]

Vraag 10 - Modelantwoord ²⁷ [6]

Dit kan terugval na die insolvent -

- ▶ *Outomatiese rehabilitasie*
'n Insolvent word outomaties gerehabiliteer ²⁸ met verloop van 10 jaar na sy sekwestrasie, indien hy nie vroeër deur die hof gerehabiliteer word nie. Geen registrasiehandeling is in die aktekantoor nodig nie. Die Registrateur van Aktes sal uit eie beweging die sekwestrasiebevel van sy rekords verwyder na die verloop van 10 jaar.

- ▶ *Akkoord (wat deur skuldeisers aanvaar moet word)* ²⁹
In hierdie geval moet daar kragtens Artikel 58(2) van die Akteswet te werk gegaan word. Die insolvent mag nie met enige eiendom handel (transporteer, met verband beswaar of andersins daarvoor beskik) wat voorheen in die trustee gevestig het nie, tensy die eiendom aan hom teruggee is in terme van artikel 58(2), by wyse van 'n endossement. Die volgende dokumente moet by die aktekantoor ingedien word, naamlik:-
 - (a) aansoek vir endossement deur die trustee of insolvent;
 - (b) 'n afskrif van die akkoord, aanvaar deur die krediteure en deur die Meester gesertifiseer as sulks aanvaar. Sommige aktekantore vereis 'n sertifikaat deur die Meester dat die akkoord deur die skuldeisers aanvaar is;
 - (c) al die titelaktes wat vir endossement ingedien moet word; en
 - (d) verbande oor die eiendom hoef nie ingedien te word nie en die toestemming van die verbandhouer is ook nie nodig nie.

²⁷ Hierdie vraag is ook gevra in Mei 2008 (Deel 2) vraag 3

²⁸ Artikel 127A van die Insolvensiewet 24 van 1936.

²⁹ Artikel 119 van die Insolvensiewet.

► *Hofbevel*

Indien beide die kurator en skuldeisers, met volle kennis dat die eiendom in die kurator vestig, geen aanspraak op sodanige eiendom maak nie, mag die hof by rehabilitasie van die insolvent of daarna 'n bevel maak dat die gerehabiliteerde insolvent op die eiendom geregtig is. Die gerehabiliteerde insolvent mag nie met die eiendom handel (transporteer, met verband beswaar of andersins daarvoor beskik nie) tensy die eiendom deur die kurator by wyse van 'n transportakte aan hom getransporteer word nie - (artikel 58(1)).

Vraag 11 - Modelantwoord

[10]

1 *Indienomslag nr 1 - sertifikaat van geregistreerde titel*

- (a) **aansoek**, onderteken deur die eksekuteur, vir die uitreik van 'n sertifikaat van geregistreerde titel met betrekking tot Gedeelte 1 van Erf 15 Lesane en Gedeelte 1 van Erf 16;³⁰
- (b) **sertifikaat van geregistreerde titel** (waarin beide Gedeelte 1 van Erf 15 en Gedeelte 1 van Erf 16 Lesane gelys word);
- (c) **onderverdelingskaarte** (in duplikaat) vir beide gedeeltes;
- (d) moederkaarte vir beide erwe (indien dit nie alreeds in die aktekantoor geliasseer is nie, vir aftrekking van die gedeeltes);
- (e) **toestemming tot onderverdeling** van die twee erwe deur die relevante plaaslike bestuur;
- (f) bestaande **titelaktes** T2500/1993 en T4800/1994.

2 *Indienomslag nr 2 - toestemming deur die verbandhouer*

- (a) **toestemming deur die verbandhouer** van B876/1995 tot die kansellasië van die verband;
- (b) bestaande **verbandakte** B876/1995.

³⁰ Die sertifikaat moet in die persoonlike naam van die oorledene uitgereik word en nie in die naam van sy boedel nie. Die toestemming deur die plaaslike bestuur wat voldoening aan die voorwaardes waaronder die onderverdeling goedgekeur is bevestig, sal normaalweg op die agterkant van hierdie aansoek geëndosseer word. 'n Aparte sertifikaat word ook somtyds uitgereik, afhangende van die betrokke voormalige provinsies.

3 **Indienomslag nr 3 - sertifikaat van verenigde titel**

- (a) **aansoek** deur die eksekuteur vir die uitreik van 'n sertifikaat van verenigde titel in die persoonlike naam van die oorledene (nie in die naam van sy boedel nie) met betrekking tot Gedeelte 1 van Erf 15 en Gedeelte 1 van Erf 16 Lesane;
- (b) **sertifikaat van verenigde titel** opgestel ooreenkomstig voorgeskrewe vorm O;
- (c) **konsolidasiekaart** (in duplikaat).
(Die titelaktes vir die komponent eiendomme kan nie hier ingedien word nie, aangesien hulle nog in nommer 1 van die stel geregistreer moet word)

4 **Indienomslag nr 4 - K: Notariële sessie van vruggebruik deur die eksekuteur ten gunste van Rose-Marie Smith**

- (a) **notariële akte van sessie** deur die eksekuteur ten gunste van Rose-Marie Smith;
- (b) **afskrif van die testament, gesertifiseer** deur die meester as 'n ware afskrif en **geëndosseer as aanvaar** deur hom;

5 **Indienomslag 5 - Transport vanaf die eksekuteur aan aan Elizabeth Smith**

- (a) **Volmag**, onderteken deur die eksekuteur van Erf 100 ten gunste van Elizabeth Smith;
- (b) **konsep akte van transport**;
- (c) **hereregtevrystellingsertifikaat** of **sertifikaat deur die Ontvanger dat die boedel nie vir BTW geregistreer is nie**;
- (d) **uitklaringssertifikaat** uitgereik deur die plaaslike bestuur;
- (e) **Artikel 42(1)** van die Boedelwet transportbesorgersertifikaat.
(Die huidige titelakte is die sertifikaat van verenigde titel wat in nommer 3 van die stel geregistreer word)

Vraag 12 - Modelantwoord

[2]

Nee. Die Boedelwet 66 van 1965 verleen geen magtiging aan 'n verteenwoordiger om eiendom te skenk nie.

Vraag 13 - Modelantwoord

[2]

Nee. Artikel 118 van die Plaaslike Bestuur: Munisipale Eiendoms Sisteme Wet 32 van 2000 vereis slegs die indien van 'n uitklaringsertifikaat by die oordrag van onroerende eiendom. Artikel 40 van die Boedelwet stel nie 'n oordrag daar nie. Dit is 'n feite endossement. Derhalwe word die indiening van 'n uitklaringsertifikaat nie vereis nie.

Vraag 14 - Modelantwoord

[6]

- 1 'n Buitelandse maatskappy mag nie met onroerende eiendom handel of oordrag daarvan neem nie, tensy daar aan die volgende vereistes uiteengesit in artikel 324(2) saamgelees met artikel 1 van die Maatskappywet ³¹ voldoen is, naamlik -
 - (a) die buitelandse maatskappy moet 'n plek van besigheid daarstel (die verkryging van onroerende eiendom word ook beskou as die daarstelling van 'n plek van besigheid); en
 - (b) die akte van oprigting en statute van die maatskappy moet binne 21 dae na die daarstelling van 'n plek van besigheid by geregistreer word; en
 - (c) 'n registrasienommer moet aan die betrokke maatskappy geallokeer word.

- 2 Ja, dit kan 'n verbandhouer wees. Die Maatskappywet verbied net die **handeling** en **verkryging** van onroerende eiendom deur 'n buitelandse maatskappy tensy die voorwaardes in 1 hierbo nagekom is. Dit verbied egter nie die registrasie van 'n verband **ten gunste van 'n buitelandse maatskappy** nie. Die **verbandgewer** is die eienaar van die eiendom, welke verbandgewer nie daarmee mag handel nie maar die **verbandhouer** word nie die eienaar van die onroerende eiendom deur die registrasie van die verband nie. ³²

[3]

TOTAAL: [100]

³¹ Sien Registrateurskonferensiebesluit 13/1991.

³² Sien Registrateurskonferensiebesluit 13 van 1991 met die aangehegte opinie.

Opgestel deur

Erinda Frantzen

Bcom (Regte)(UP) LLB (UNISA)

Prokureur, Aktevervaardiger en Notaris van die Hooggeregshof van Suid-Afrika

en

Gawie le Roux

BA(Regte)(UP) LLB (UP) BA Honeurs (UNISA)

Prokureur en Aktevervaardiger van die Hooggeregshof van Suid-Afrika

en gepubliseer deur

Selfstudie Aktekursus CC

Registrasie nommer 1994/016876/23

Posbus 74047

Lynnwoodrif

0040

Flinders Steeg 451

Lynnwood, Pretoria

Tel: (012) 361-1715

Faks: (012) 361-1108

Webtuiste: www.aktepraktyk.co.za

BRONNE

Selfstudie Aktekursus vir Prokureurs

Modelantwoorde van LEAD

The Consolidated Practice Manuals of the Deeds Office of South Africa

Toepaslike wette, regulasies en voorgeskrewe vorms

Registrateurskonferensiebesluite

