

Modelantwoorde vir die Transportbesorgingseksamen

September 2010

Deel 1

Selfstudie Aktekursus

Vraag 1 - Modelantwoord

[10]

1.1.1

Opgestel deur my

TRANSPORTBESORGER
Le Roux GJ

Aansoek kragtens artikel 40

van die Registrasie van Akteswet 47 of 1937 ¹

Ons, die ondergetekendes

- 1 Siphiso Nxumalo
Identiteitsnommer 550911 5203 08 0
en
Nonaindia Zuma
Identiteitsnommer 590130 0030 00 7
getroud binne gemeenskap van goed met mekaar
- 2 Sharon Cowley, in my hoedanigheid as trustee en behoorlik daartoe gemagtig kragtens 'n besluit deur die trustees van
Irene Trust
Registrasienommer IT12/1992
handelend kragtens aanstellingsbrief uitgereik deur die Meester van die Noord Gauteng Hoë Hof, Pretoria op 1 Julie 1992
- 3 Alice Botha, in my hoedanigheid as direkteur en behoorlik daartoe gemagtig kragtens 'n besluit deur
ABC (Eiendoms) Beperk
Registrasienommer 1986/000798/07

doen hierby aansoek kragtens artikel 40 van die Registrasie van Akteswet 47 van 1937 by die Registrateur van Aktes te Mpumalanga Nelspruit, vir die uitreiking aan ons van 'n Sertifikaat van Verenigde Titel met betrekking tot -

¹ Sien **Voorbeeld 9 B** in Deel 4 van Selfstudie Aktekursus vir Prokureurs.

- 1) Die Resterende Gedeelte van Gedeelte 8 van die Plaas Lunsklip 105
Registrasie Afdeling J.T., Provinsie van Mpumalanga
groot 72,0000 (twee en sewentig komma nul nul nul nul) hektaar

en
- 2) Gedeelte 36 van die Plaas Lunsklip 105
Registrasie Afdeling J.T., Provinsie van Mpumalanga
groot 3,2163 (drie komma twee een ses drie) hektaar

Beide eiendomme gehou kragtens akte van transport T10/1994

welke eiendomme by konsolidasie bekend sal staan as –

Gedeelte 37 van die Plaas Lunsklip 105
Registrasie Afdeling J.T., Provinsie van Mpumalanga
groot 75,2163 (vyf en sewentig komma twee een ses drie) hektaar

soos aangedui op konsolidasiekaart L.G. Nr. A 2876/1994.

Geteken te Mpumalanga op hierdie 2 Februarie 2006

S Nxumalo

N Zuma

Namens die trustees van die Irene Trust

Namens ABC (Edms) Bpk
[10]

Sertifikaat van Verenigde Titel²

uitgereik kragtens die bepalings van artikel 40 van die Registrasie van Akteswet 47 of 1937

Nademaal -

- 1 Siphiso Nxumalo
Identiteitsnommer 550911 5203 08 0
en
Nonaindia Zuma
Identiteitsnommer 590130 0030 00 7
getroud binne gemeenskap van goed met mekaar
- 2 die trustees van Irene Trust
Registrasienommer IT12/1992
- 3 ABC (Eiendoms) Beperk
Registrasienommer 1986/000798/07

aansoek gedoen het om die uitreiking aan hulle van 'n Sertifikaat van Verenigde Titel kragtens die bepalings van artikel 40 van die Registrasie van Akteswet, 1937; en

² Hierdie sertifikaat word ooreenkomstig Vorm O opgestel. Sien ook **Voorbeeld 9 D** in Deel 4 van Selfstudie Aktekursus vir Prokureurs.

Nademaal hulle die geregistreerde eienaars is van -

- 1) Die Resterende Gedeelte van Gedeelte 8 van die Plaas Lunsklip 105
Registrasie Afdeling J.T., Provinsie van Mpumalanga

en
- 2) Gedeelte 36 van die Plaas Lunsklip 105
Registrasie Afdeling J.T., Provinsie van Mpumalanga

Beide eiendomme gehou kragtens akte van transport T 10/1994

Wat verenig is tot die grond hieronder beskryf.

So is dit dat ingevolge die bepalings van genoemde Wet, ek, die Registrateur van Aktes te Mpumalanga, Nelspruit sertifiseer dat voornoemde -

- 1 Siphiso Nxumalo
Identiteitsnommer 550911 5203 08 0
en
Nonaindia Zuma
Identiteitsnommer 590130 0030 00 7
getroud binne gemeenskap van goed met mekaar
- 2 die trustees van Irene Trust
Registrasienommer IT12/1992
- 3 ABC (Eiendoms) Beperk
Registrasienommer 1986/000798/07

hulle erfgename, eksekuteurs, administrateurs of regsverkrygendes of hulle opvolgers in amp of regverkrygendes of hulle opvolgers in titel of regsverkrygendes,

die geregistreerde eienaar is van -

Gedeelte 37 van die Plaas Lunsklip 105
Registrasie Afdeling J.T., Provinsie van Mpumalanga
groot 75,2163 (vyf en sewentig komma twee een ses drie) hektaar

soos aangedui op aangehegte konsolidasiekaart L.G. nr. A 2876/1994.

Die eiendom hierkragtens gehou is onderhewig aan die volgende voorwaardes:

- 1 Die voormalige Resterende Gedeelte van Gedeelte 8 van die Plaas Lunsklip 105, groot 72,0000 (twee en sewentig komma nul nul nul nul) hektaar, aangedui deur die figuur ABCDEHJKLMNPQRA op aangehegte konsolidasiekaart L.G. A 2876/1994³ is onderhewig aan 'n serwituuat van reg van weg, 6 (ses) meter breed, ten gunste van Gedeelte 2 van die Plaas Mooinooi 110, Registrasie Afdeling J.T., Provinsie van Mpumalanga, die middellyn van welke serwituuat aangedui word deur die lyn xy op

³ Aangesien hierdie serwituuat slegs die Resterende Gedeelte van Gedeelte 8 van die Plaas Lunsklip raak, moet die voorwaarde gekwalifiseer word om dit aan te dui.

konsolidasiekaart L.G. nr A 2876/1994, soos meer volledig blyk uit Notariële Akte van Serwituut K593/1986 S.

En verder onderhewig aan sodanige voorwaardes soos na vermeld staan of na verwys word in voormelde aktes.⁴

En dat, kragtens hierdie sertifikaat, genoemde Siphiso Nxumalo en Nonaindia Zuma, getroud soos voormeld, hulle erfgename, eksekuteurs, administrateurs of regsverkrygendes, die trustees van Irene Trust, hulle opvolgers in amp of regsverkrygendes en ABC (Eiendoms) Beperk, diese opvolgers in titel of regsverkrygendes, nou en voortaan daartoe geregtig is ooreenkomstig plaaslike gebruik, maar behoudens die regte van die Staat.

Ten bewyse waarvan ek, voornoemde Registrateur, hierdie akte onderteken en met die ampseël bekragtig het.

Aldus gedoen en geteken op die kantoor van die Registrateur van Aktes te Mpumalanga, Nelspruit op hede die _____ dag van _____ .

Registrateur van Aktes

[20]

⁴ Hierdie algemene voorwaardeklousule is nie van toepassing op die aktekantore te Kaapstad, Pietermaritzburg, Vryburg en Bloemfontein nie.

Toestemming tot konsolidasie

kragtens artikel 40(3) van die Registrasie van Akteswet 47 van 1937

Ek, die ondergetekende

Alicia Brandt in my hoedanigheid as tekenbeampte en behoorlik daartoe gemagtig
kragtens 'n besluit deur die raad van direkteure van
Goforit Bank Beperk
Registrasienommer 1960/001234/06

synde die wettige houer van die ondergemelde verband, naamlik -

nommer		B12/1994
gepasseer deur	1	Siphiso Nxumalo Identiteitsnommer 550911 5203 08 0 en Nonaindia Zuma Identiteitsnommer 590130 0030 00 7 getroud binne gemeenskap van goed met mekaar
	2	die trustees van Irene Trust Registrasienommer IT12/1992
	3	ABC (Eiendoms) Beperk Registrasienommer 1986/000798/07
ten gunste van		Goforit Bank Beperk Registrasienommer 1960/001234/06
vir die bedrag van		R5 000 000,00 (vyf miljoen rand) en 'n addisionele bedrag van R1 000 000,00 (een miljoen rand)

stem hierby toe tot -

1 die konsolidasie van die volgende eiendomme, naamlik -

- 1) Die Resterende Gedeelte van Gedeelte 8 van die Plaas Lunsklip 105
Registrasie Afdeling J.T., Provinsie van Mpumalanga
groot 72,0000 (twee en sewentig komma nul nul nul nul) hektaar
en

- 2) Gedeelte 36 van die Plaas Lunsklip 105
Registrasie Afdeling J.T., Provinsie van Mpumalanga
groot 3,2163 (drie komma twee een ses drie) hektaar

tot die grond beskryf as -

Gedeelte 37 van die Plaas Lunsklip 105
Registrasie Afdeling J.T., Provinsie van Mpumalanga
groot 75,2163 (vyf en sewentig komma twee een ses drie) hektaar

soos aangedui op konsolidasiekaart L.G. nr. A 2876/1994.

- 2 die substitusie van die bogemelde komponent eiendomme met die gekonsolideerde eiendom as sekuriteit onder die verband.

Geteken te Nelspruit op 6 Februarie 2006.

As getuies

1 _____
2 _____

A Brandt nms Goforit Bank Bpk

Sertifikaat van Geregistreeerde Titel

uitgereik kragtens die bepalings van artikel 43 van die Registrasie van Akteswet 47 van
1937

Nademaal -

- 1 Siphiso Nxumalo
Identiteitsnommer 550911 5203 08 0
en
Nonaindia Zuma
Identiteitsnommer 590130 0030 00 7
getroud binne gemeenskap van goed met mekaar
- 2 die trustees van Irene Trust
Registrasienommer IT12/1992
- 3 ABC (Eiendoms) Beperk
Registrasienommer 1986/000798/07

aansoek gedoen het om die uitreiking aan hulle van 'n Sertifikaat van Geregistreeerde Titel
kragtens artikel 43 van die Registrasie van Akteswet, 1937, ten opsigte van die

hierondergenoemde grond, synde gedeelte van die grond geregistreer op hulle naam deur Sertifikaat van Verenigde Titel T 25/2006;

So is dit dat ingevolge die bepalings van genoemde Wet, ek, die Registrateur van Aktes te Mpumalanga Nelspruit hierby sertifiseer dat voornoemde

1 Siphiso Nxumalo
Identiteitsnommer 550911 5203 08 0 en
Nonaindia Zuma
Identiteitsnommer 590130 0030 00 7
getroud binne gemeenskap van goed met mekaar

2 die trustees van Irene Trust
Registrasienommer IT12/1992

3 ABC (Eiendoms) Beperk
Registrasienommer 1986/000798/07

hulle erfgename, eksekuteurs, administrateurs of regsverkrygendes, of hulle opvolgers in amp of regsverkrygendes, of hulle opvolgers in titel of regsverkrygendes

die geregistreerde eienaar is van -

Gedeelte 45 ('n gedeelte van gedeelte 37) van die Plaas Lunsklip 105
Registrasie Afdeling J.T., Provinsie van Mpumalanga
groot 2,7814 (twee komma sewe agt een vier) hektaar

Soos aangedui op aangehegte kaart L.G. nr. 2129/2006 en gehou kragtens Sertifikaat van Verenigde Titel T 25/2006.⁵

Onderhewig verder aan sodanige voorwaardes as wat vermeld staan of in voormelde aktes na verwys word.⁶

En dat, kragtens hierdie sertifikaat genoemde Siphiso Nxumalo en Nonaindia Zuma, getroud soos voormeld, hulle erfgename, eksekuteurs, administrateurs of regsverkrygendes, die trustees van Irene Trust, hulle opvolgers in titel of regsverkrygendes en ABC (Eiendoms) Beperk, diese opvolgers in titel of regsverkrygendes, nou en voortaan daartoe geregtig is ooreenkomstig plaaslike gebruik, maar behoudens die regte van die Staat.

Ten bewyse waarvan ek, die Registrateur, hierdie akte onderteken en met die ampseël bekragtig het.

Aldus gedoen en geteken op die kantoor van die Registrateur van Aktes te Mpumalanga Nelspruit op hede die _____ dag van _____.

Registrateur van Aktes [20]

⁵ Aangesien 'n nuwe eiendom geskep word, word Vorm TT uitgereik onder die Registrasie van Akteswet gebruik vir die bewoording van die uitstrekklausule.

⁶ Aangesien daar geen serwituutnota op die onderverdelingskaart voorkom nie en daar geen bykomende regte is nie, affekteer die 6 meter reg van weg serwituut nie die gedeelte waarvoor 'n sertifikaat van geregistreerde titel nou uitgereik word nie. Derhalwe word die voorwaarde wat in die sertifikaat van verenigde titel voorkom nie hier vorentoe gebring nie. Die algemene voorwaarde klousule is nie van toepassing in die aktekantore vir Kaapstad, Bloemfontein, Pietermaritzburg en Vryburg nie.

Volmag om oordrag te gee

Ek, die ondergetekende,

Alice Botha, in my hoedanigheid as direkteur en behoorlik daartoe gemagtig kragtens 'n besluit deur
ABC (Eiendoms) Beperk
Registrasienommer 1986/000798/07

stel hiermee aan Gabriel Jacobus le Roux en/of Erinda Frantzen met mag van substitusie om my ware en wettige prokureur en agent te wees en voor die Registrateur van Aktes te Mpumalanga Nelspruit te verskyn en daar en dan te verklaar dat die maatskappy op 22 Junie 2010 waarlik en wettiglik verkoop het aan -

- 1 Siphiso Nxumalo
Identiteitsnommer 550911 5203 08 0
en
Nonaindia Zuma
Identiteitsnommer 590130 0030 00 7
getroud binne gemeenskap van goed met mekaar
- 2 die trustees van Irene Trust
Registrasienommer IT12/1992

vir die bedrag van R 3 000 000,00 (drie miljoen rand), die volgende eiendom, naamlik -
1/3 (een derde) aandeel in en tot -
Gedeelte 45 ('n gedeelte van gedeelte 37) van die Plaas Lunsklip 105
Registrasie Afdeling J.T., Provinsie van Mpumalanga
groot 2,7814 (twee komma sewe agt een vier) hektaar

Gehou kragtens Sertifikaat van Geregistreerde Titel T 32/2007⁷

Geteken te Pretoria op hierdie 15de dag van September 2010.

As Getuies

- 1 _____
- 2 _____

nms ABC (Edms) Bpk

⁷ Die modelantwoorde van LEAD verwys hier na " ...gehou kragtens Sertifikaat van Geregistreerde Titel geregistreer staan te word". Dit is nie korrek nie, aangesien die vraag duidelik vermeld wat die nommer van die Sertifikaat van Geregistreerde Titel is. Dit kan nie na 'n ander Sertifikaat van Geregistreerde Titel verwys wat byvoorbeeld gelyktydig kragtens artikel 34 uitgeneem word nie, aangesien dit in hierdie geval nie verpligtend is om 'n Sertifikaat van Geregistreerde Titel vir die 1/3 aandeel kragtens artikel 34 uit te neem nie.

TRANSPORTBESORGER

Le Roux G J

Toestemming tot substitusie

verleen kragtens die bepalings van artikel 57 van die Registrasie van Akteswet, 1937

Nademaal ek,

Shai Summerton, in my hoedanigheid as tekenbeampte en behoorlik daartoe gemagtig
kragtens 'n besluit deur
Backbreak Bank Beperk
Registrasienommer 1980/004125/06

die wettige houer is van -
verbandakte

B 19/2007

gepasseer deur

- 1 Siphiso Nxumalo
Identiteitsnommer 550911 5203 08 0
en
Nonaindia Zuma
Identiteitsnommer 590130 0030 00 7
getroud binne gemeenskap van goed met mekaar
- 2 die trustees van Irene Trust
Registrasienommer IT12/1992
- 3 ABC (Eiendoms) Beperk
Registrasienommer 1986/000798/07

vir die bedrag van

R10 000 000,00 (tien miljoen rand) plus 'n addisionele
bedrag van R2 000 000,00 (twee miljoen rand)

waarby verbind is as 'n eerste verband sekere –

Gedeelte 45 ('n gedeelte van gedeelte 37) van die Plaas Lunsklip 105
Registrasie Afdeling J.T., Provinsie van Mpumalanga
groot 2,7814 (twee komma sewe agt een vier) hektaar

Gehou kragtens Sertifikaat van Geregistreerde Titel T 32/2007;⁸

En nademaal genoemde ABC (Eiendoms) Beperk, Registrasienommer 1986/000798/07, 1/3
(een derde) aandeel in en tot voornoemde grond getranspoteer het aan -

⁸ Die modelantwoorde van LEAD is hier verouderd, want dit verwys nogsteeds na die stelling of die volle bedrag nog onder die verband uitstaande is al dan nie. Hierdie vorm is gewysig deur GK R292 van 2010 deur die weglating van hierdie verwysing.

1 Siphiso Nxumalo
Identiteitsnommer 550911 5203 08 0
en
Nonaindia Zuma
Identiteitsnommer 590130 0030 00 7
getroud binne gemeenskap van goed met mekaar

2 die trustees van Irene Trust
Registrasienommer IT12/1992
wat bereid en gewillig is om die aanspreeklikheid van genoemde ABC (Eiendoms) Beperk,
Registrasienommer 1986/000798/07 oor te neem onder die verband en om vir genoemde
transportgewer as skuldenaar onder die verband gesubstitueer te word;

So is dit dat ek kragtens die bepalings van genoemde Wet toestem dat voornoemde
transportnemer vir die skuldenaar onder die verband gesubstitueer word, en dat vanaf die
datum van uitvoering van die transport die transportgewer vrygestel is van enige verpligtings
ingevolge genoemde verband.

Gedateer te Nelspruit op hede die 9de dag van September 2010

As getuies:

1 _____
2 _____

_____ Nms Backbreak Bank Beperk

En ons,

1 Siphiso Nxumalo
Identiteitsnommer 550911 5203 08 0
en
Nonaindia Zuma
Identiteitsnommer 590130 0030 00 7
getroud binne gemeenskap van goed met mekaar

2 Sharon Cowley, in my hoedanigheid as trustee en behoorlik daartoe gemagtig
kragtens 'n besluit van die trustees van
Irene Trust
Registrasienommer IT12/1992
handelend kragtens aanstellingsbrief uitgereik deur die Meester van die Noord
Gauteng Hoë Hof, Pretoria op 1 Julie 1992

voornoemde transportnemer, wat bogenoemde toestemming van die wettige houer van die
verband gelees het, stem hierby toe om die transport van die grond onderworpe aan sodanige
verband aan te neem en om gesubstitueer te word vir die transportgewer as skuldenaar onder
die verband, en aanvaar hierby volle aanspreeklikheid vir die skuld ingevolge voornoemde
verband kragtens die bepalings van genoemde Wet.

Gedateer te Nelspruit op hede die 9de dag van September 2010

As getuies:

1 _____
2 _____

_____ S Nxumalo

_____ N Zuma

_____ S Cowley nms Irene Trust
[15]

Vraag 2 – Modelantwoord

[40]

- 2.1 Hereregte is betaalbaar op die billike waarde van die *onroerende eiendom* wat verkry word. Derhalwe moet hereregte bereken word op die bedrag van R1 500 000,00 minus die meubels ter waarde van R200 000,00, dus op die bedrag van **R1 300 000,00**.

0% op die eerste R500 000,00	= R	0,00
5% op die tweede R500 000,00	=	R25 000,00
8% op R300 000,00	=	<u>R24 000,00</u>
TOTALE HEREREGTE BETAALBAAR	=	R49 000,00

2.2

Koper: Richie Rich			
Finale Rekeningstaat – Aankoop van Erf 2 Krypton Township			
Aan	Koopprijs	1 500 000,00	
Per	Verband van Whobbly Bank Beperk		1 200 000,00
Aan	Ons fooi vir transport	12 000,00	
Aan	BTW op ons transportfooi	1 680,00	
Aan	Hereregte	49 000,00	
Aan	Ons verbandregistrasiefooi	7 600,00	
Aan	BTW op ons verbandregistrasiefooi	1 064,00	
Aan	Aktekantoorfooi vir transport	1 000,00	
Aan	Aktekantoorfooi vir verband	500,00	
Aan	Pos & diverse vir transport	307,02	
Aan	BTW op pos & diverse vir transport	42,98	
Aan	Pos & diverse vir verbandregistrasie	307,02	
Aan	BTW op pos & diverse vir verbandregistrasie	42,98	
Per	Kostebydrae deur verkoper		10 000,00
Aan	Admin fooi vir uitklaringssertifikaat ⁹	50,00	
Aan	Pro rata heffings & belastings vanaf 1-31 Mei 2010	1 000,00	
Per	Ontvang vanaf u		500 000,00
Aan	Okkupasiehuur vir Februarie 2010	15 000,00	
Aan	Okkupasiehuur vir Maart 2010	15 000,00	
Aan	Okkupasiehuur vir April 2010	15 000,00	
Per	Rente op belegging		<u>7 500,00</u>
	Totaal	1 619 594,00	
	Verskuldig aan koper	97 906,00	
	Balanse	1 717 500,00	1 717 500,00

Verskuldig aan Koper

R 97 906,00

⁹ In LEAD se modelantwoorde word hierdie bedrag verkeerdelik in die rekeningstaat van die verkoper gedebiteer.

Aansoek om 'n kontrak op te teken kragtens Artikel 20 van die Wet op Vervreemding van Grond 68 van 1981

Ek, die ondergetekende
Pieter Uys
Identiteitsnommer: 650115 5879 08 8
Ongetroud

verklaar hiermee onder eed dat

- 1 Die ondergemelde eiendom verkoop is kragtens 'n kontrak soos omskryf in die Wet op Vervreemding van Grond 68 van 1981 aan die ondergemelde koper op 22 Junie 2010; en
- 2 Ek doen hierby aansoek by die Registrateur van Aktes te Pretoria om die kontrak teen die titelbewys van die grond op te teken kragtens die bepalings van Artikel 20 van die gemelde Wet; en
- 3 Ek bevestig hiermee dat daar, na die beste van my wete, geen voorafgaande geldende kontrak is wat teen die onderhawige titelakte opgeteken hoef te word nie.

Besonderhede van die grond en koper

Die geregistreerde eienaar:

- a) Pieter Uys
Identiteitsnommer: 650115 5879 08 8
Ongetroud

Beskrywing van die grond:

- b) Erf 78 Danville Dorpsgebied
Registrasie Afdeling J.R., Gauteng Provinsie
Groot 1 200 (een duisend twee honderd) vierkante meter

Koper:

- c) Hector Winfield
Identiteitsnommer: 560113 5006 08 2
Getroud, welke huwelik bepaal word deur die reg van Frankryk

Pieter Uys

Geteken en beëdig voor my te Pretoria op 15 September 2010 deur die verklaarder wat erken het dat hy ten volle op hoogte is met die inhoud van hierdie verklaring en dat hy dit verstaan en as bindend op sy gewete beskou.

Kommissaris van Ede
(Volle name, adres en hoedanigheid)

KONTRAK OPGETEKEN OP..... DEUR DIE REGISTRATEUR VAN AKTES TE
PRETORIA

REGISTRATEUR VAN AKTES

Vraag 4 - Modelantwoord

4.1

[35]

Opgestel deur my

TRANSPORTBESORGER

Frantzen E

Volmag om verband te passeer

Ek, die ondergetekende,

Sibongile Jane Gumede

Gebore op 10 November 1993

'n minderjarige

behoorlik bygestaan deur haar ouers en natuurlike voogde Michael Gumede en Miriam Gumede

nomineer, konstitueer en stel hiermee aan

Erinda Frantzen and/or Gabriël Jacobus le Roux

met mag van substitusie om my ware en wettige prokureur en agent te wees en om in my naam –

- 1 voor die Registrateur van Aktes te Pretoria te verskyn en daar en dan as my daad en handeling 'n verband ten bedrae van R10 000,00 (tien duisend rand) plus 'n addisionele bedrag van R2 000,00 (twee duisend rand) te registreer en uit te voer aan en ten gunste van -

Joanna Brown

Identiteitsnommer 490107 0085 082

weduwee

haar erfgename, eksekuteurs, administrateurs of regsverkrygendes

in ooreenstemming met die konsepverbandakte hierby aangeheg en gearafeer deur die verbandgewer en twee getuies vir identifikasie doeleindes, waarin die eiendom daarin beskryf spesiaal verbind word;

- 2 om al sodanige wysigings, byvoegings en skrappings in die gemelde verband aan te bring as wat ookal nodig mag wees ten einde registrasie daarvan te bewerkstellig; en
- 3 om in die algemeen om alles te doen wat ookal nodig mag wees om die gemelde verband geldig en effektief te maak asof ek persoonlik teenwoordig is en hierin optree; en ek ratifiseer en bevestig en onderneem hiermee om alles te ratifiseer wat die gemelde prokureurs wettiglik doen of laat doen kragtens hierdie volmag

Geteke te Pretoria op 15 September 2010

As getuies

1 _____

Sibongile Jane Gumede

2 _____

Michael Gumede

Miriam Gumede

Verbandakte

Hierby word bekendgemaak dat

Erinda Frantzen

voor my, die Registrateur van Aktes, verskyn het te Pretoria sy, die genoemde komparant synde behoorlik daartoe gemagtig deur 'n volmag geteken te Pretoria op en aan haar verleen deur

Sibongile Jane Gumede

Gebore op 10 November 1993

'n minderjarige

behoorlik bygestaan deur haar ouers en natuurlike voogde Michael Gumede en Miriam Gumede

(hierna die verbandgewer genoem)

En die komparant het verklaar dat die verbandgewer waarlik en wettiglik verskuldig en gehou en gebonde is aan en ten behoeve van -

Joanna Brown

Identiteitsnommer 490107 0085 082

weduwee

(hierna die verbandhouer genoem)

haar erfgename, eksekuteurs, administrateurs of regsverkrygendes

in die bedrag van R10 000,00 (tien duisend rand) synde die hoofsom vir betaling van die balans van die koopprys verskuldig deur die verbandgewer aan die verbandhouer met betrekking tot die eiendom hierkragtens verbind, onderhewig aan die voortdurende dekkende sekuriteit soos meer volledig hieronder uiteengesit; en

R2 000,00 (twee duisend rand) synde die addisionele som waarna meer volledig in die kosteklousule hieronder verwys word.

En die komparant verklaar namens die verbandgewer dat hierdie verband onderhewig sal wees aan die volgende terme en voorwaardes:

1 Voortdurende dekkingsekuriteit

Hierdie verband sal 'n voortdurende dekkingsekuriteit wees vir die bedrag van die hoofsom en vir alle bedrae wat nou of in die toekoms aan die verbandhouer verskuldig mag wees met inbegrip van toekomstige skulde ingevolge hierdie verband.

Die verbandhouer kan aan die verbandgewer verdere bedrae voorskiet, of die kapitaal of sodanige deel daarvan wat voorheen terugbetaal is hervoorskiet, met dien verstande dat die totale bedrag van alle voorskotte nie meer as die hoofsom mag wees nie.

2 Rente en terugbetaling

2.1 Rente is betaalbaar op die hoofsom van die verband, of die oorblywende balans wat van tyd tot tyd deur die verbandgewer aan die verbandhouer verskuldig is en alle ander bedrae wat kragtens hierdie verband verskuldig is, teen 'n koers van 10% per jaar, welke rente bereken sal word vanaf datum van registrasie van hierdie verband tot aan die einde van die maand waarin die verband geregistreer is en daarna vanaf die eerste dag van elke daaropvolgende maand.

2.2 Rente wat bereken word vanaf datum van registrasie van hierdie verband tot aan die einde van die maand waarin die verband geregistreer is, is betaalbaar met registrasie hiervan en daarna word rente maandeliks vooruit betaal, welke betaling geskied op die eerste dag van die maand wat volg op registrasie van hierdie verband.

2.3 Enige rente wat nie betaal word op die eerste dag van enige maand nie, sal gekapitaliseer word en deel vorm van die hoofsom kragtens hierdie verband.

- 2.4 Die rentekoers sal op 'n jaarlikse basis hersien word en skriftelik deur die verbandhouer aan die verbandgewer bevestig word. Die rente sal egter nooit hoër wees as die prima uitleenkoers soos bepaal deur Help-U-Bank Beperk, Registrasienommer 1960/001234/06 nie.
- 2.5 Nieteenstaande enigiets tot die teendeel hierin vervat, moet die kapitaal en rente, tesame met kostes en ander verskuldige bedrae ten volle betaal word binne 'n tydperk van 3 (drie) jaar vanaf datum van registrasie van hierdie verband.
- 2.6 Alle betalings kragtens hierdie verband sal in die eerste instansie aangewend word om rente en ander kostes kragtens die verband verskuldig, te delg en daarna die hoofsom te verminder.
- 2.7 Alle betalings kragtens hierdie verband sal gemaak word vry van bankkoste te Pretoria.

3 Addisionele bedrag (kosteklousule)

Alle toekomstige voorskotte, skulde of eise (buiten en behalwe die hoofsom en rente daarop) wat wettiglik onder hierdie verband gevorder en verhaal mag word vir assuransiepremies, koste van enige kennisgewing, of aangegaan weens die instelling van geregtelike stappe om enige bedrag wat onder hierdie verband verskuldig is te verhaal, uitgawes aangegaan weens die betaling van oweheidsheffings en belastinge en ander fooie en kostes verbonde aan hierdie verband, tesame met rente daarop, sal beperk word tot 'n bedrag wat die bedrag van R2 000,00 (twee duisend rand) (synde die addisionele bedrag) nie te bowe gaan nie.

4 Vervroegingsbeding

Indien die verbandgewer nalaat om enige betalings hierkragtens stiptelik te maak of indien die verbandgewer versuim om enige van sy verpligtinge of aanspreeklikheid kragtens die bepalings en voorwaardes in hierdie verband stiptelik na te kom of om op aanvraag enige bedrag te betaal wat regsgeldiglik van die verbandgewer geëis mag word, sal die volle bedrag van die hoofsom tesame met alle rente opeisbaar kragtens hierdie verband onmiddellik, sonder enige kennisgewing, verskuldig en opeisbaar raak. Die verbandhouer sal in sodanige geval daarop geregtig wees om voort te gaan met die verhaal daarvan, tesame met alle rente daarop en enige sodanige gelde as wat hierkragtens verskuldig mag wees en om die eiendom diensooreenkomstig uitwinbaar te verklaar

5 Onderhoud en inspeksie

Die verbandgewer sal, vir solank as wat enige bedrag verseker onder hierdie verband uitstaande en onbetaald bly, alle geboue en strukture op die beswaarde eiendom in 'n goeie orde en toestand hou.

Die verbandhouer of sy behoorlik gemagtigde agent sal geregtig wees om op alle redelike tye die beswaarde eiendom te betree vir doeleindes van inspeksie van die beswaarde eiendom ten einde te verseker dat die voorwaarde om die geboue en strukture op die beswaarde eiendom in 'n goeie orde en toestand te hou, nagekom word.

6 Versekering

Die verbandgewer sal alle geboue en strukture op die beswaarde eiendom verseker vir 'n bedrag en by 'n versekeringsmaatskappy wat deur die verbandhouer goedgekeur is, teen die risiko van verlies en skade gelyk as gevolg van brand en enige ander risiko wat die verbandhouer te enige tyd sal aanwys en die verbandgewer sal die polis of polisse aan die verbandhouer sêdeer as meegaande sekuriteit vir alle verskuldigheid onder hierdie verband.

Alle gelde ontvang kragtens enigiets verseker hieronder sal in die absolute diskresie van die verbandhouer in geheel of gedeeltelik aangewend word vir óf gedeeltelike óf algehele betaling van die verskuldigheid van die verbandgewer hierkragtens of vir die herstel van dit wat deur enige oorsaak gedek deur die voormelde polisse, beskadig of vernietig is, op sodanige voorwaardes as wat die verbandhouer mag neerlê.

7 Heffings & belastings, premies en ander kostes & verskuldige bedrae

Indien enige lisensiegelde, heffings, fooie, belastings, premies, koste en ander verskuldige bedrae gehef of gehef staan te word nie op die datum waarop dit verskuldig word betaal word nie of indien die geboue en strukture nie in 'n goeie orde en toestand gehou word nie, mag die verbandhouer namens die verbandgewer enige sodanige bedrag wat geëis word betaal of enige herstelwerk doen of laat doen, en die gelde wat sodanig bestee word, tesame met rente daarop sal van die verbandgewer geëis mag word en sal op aanvraag betaalbaar wees of in die diskresie van die verbandhouer bygevoeg word en onmiddellik deel van die hoofsom verseker onder hierdie verband vorm.

8 Bewys van verskuldigheid

'n Sertifikaat onderteken deur die verbandhouer, waarin die bedrag wat te enige tyd onder hierdie verband verskuldig en betaalbaar is uiteengesit word, sal *prima facie* bewys van die feite daarin vermeld wees.

9 Domicilia

Enige kennisgewing of ander dokument wat gegee of versend moet word kragtens hierdie verband sal vir alle doeleindes geag word as deur die verbandgewer ontvang te gewees het, indien dit aan die verbandgewer geadresseer is of afgelewer is by die eiendom hieronder verbind, welke plek die verbandgewer kies as sy *domicilium citandi et executandi* vir die betekening van alle prosesstukke kragtens hierdie verband.

10 Jurisdiksie van die landdroshof

Die verbandgewer stem hiermee, kragtens artikel 45 van die Wet op Landdroshowe 32 van 1944, toe tot die neem van enige geregtelike stappe deur die verbandhouer kragtens hierdie verband vir die verhaal van enige gelde verskuldig kragtens hierdie verband of andersins, in die landdroshof vir enige distrik wat jurisdiksie oor die verbandgewer kragtens artikel 28(1) van voormelde Wet het.

En as sekuriteit vir die nakoming van al bogemelde voorwaardes en verpligtinge het die komparant, namens die verbandgewer, verklaar om die volgende eiendom spesiaal te verbind as 'n **eerste** verband –

Erf 123 Lynnwood Dorpsgebied
Registrasie Afdeling J.R., Provinsie van Gauteng

groot 800 (agthonderd) vierkante meter

Gehou kragtens akte van transport geregistreer staan te word

Onderhewig aan die voorwaardes van titel

Ten bewyse waarvan ek, genoemde Registrateur, tesame met die komparant hierdie akte onderteken en dit met die ampseël bekragtig het.

Aldus gedoen en verly op die kantoor van die Registrateur van Aktes te Pretoria op

qq Komparant

In my teenwoordigheid

Registrateur van Aktes

- 4.2**
- 1 Volmag om die verband te passeer, tesame met die aangehegte konsep verbandakte;
 - 2 Toestemming deur die Meester van die Hoë Hof tot die registrasie van die verband, geëndosseer op die agterkant van die volmag;
 - 3 Indien slegs een van die minderjarige se ouers (en voogde) die minderjarige bygestaan het in die ondertekening van die volmag, moet 'n aparte toestemming deur die ander ouer (voog) saam met die registrasie van die verband ingedien word.
 - 4 'n Transportbesorgersertifikaat of beëdigde verklaring deur die verbandgewer dat sy nie met 'n identiteitsdokument uitgereik is nie, sou deur die transportprokureur saam met die gelyktydige transport ingedien word, wat dit onnodig hier maak om dit weer te dupliseer.

5.1

Opgestel deur my

TRANSPORTBESORGER
Frantzen E

Aansoek kragtens Artikel 11(1)¹⁰
van die Wet op Deeltitels 95/1986

Ek, die ondergetekende,

Gerhard Green
in my hoedanigheid as direkteur en behoorlik daartoe gemagtig kragtens 'n besluit van
ABC (Eiendoms) Beperk
Registrasienommer: 1990/000123/07

doen hierby aansoek by die Registrateur van Aktes te Kaapstad vir -

- 1 Die opening van 'n deeltitelregister ingevolge die bepalings van artikel 12(1)(b) van die Wet op Deeltitels, 1986, en die registrasie van die aangehegte deelplan ingevolge die bepalings van artikel 12(1)(a) van genoemde Wet, ten opsigte van die skema bekend as Greenacres, L.G. Nr. D954/2010 en gehou kragtens akte van transport T849/2006;
- 2 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;
- 3 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); en
- 4 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 gebruiksgebied soos bedoel in artikel 27 (1)

Geteken te Kaapstad op 15 September 2010.

G Green nms ABC (Edms) Bpk
[5]

¹⁰ Die aansoek word opgestel ooreenkomstig Vorm B van aanhansel 1 tot die Wet op Deeltitels 95 van 1986

TRANSPORTBESORGER
Frantzen E

Toestemming tot die opening van die Deeltitelregister
kragtens die bepalings van Artikel 11 (3)(d) van die Wet op Deeltitels

Ek, die ondergetekende,

Johan van Zyl, in my hoedanigheid as assistent algemene bestuurder handelend
kragtens 'n besluit deur die raad van direkteure van

Best Bank Beperk

Registrasienuommer: 1905/001225/06

(Hierna verwys as die Bank)

die wettige houër van die ondergemelde verband, naamlik:-

verbandnuommer: B8947/2006

gepasseer deur ABC (Eiendoms) Beperk

Registrasienuommer 1990/000123/07

ten gunste van: Best Bank Beperk

Registrasienuommer: 1905/001225/06

vir die bedrag van: R1 500 000,00 (een miljoen vyfhonderd duisend rand)

plus 'n addisionele bedrag van: R300 000,00 (driehonderd duisend rand)

Stem hierby toe tot -

- 1 Die opening van die deeltitelregister in terme van die bepalings van artikel 12(1)(b) van die Wet op Deeltitels, 1986;
- 2 Die registrasie van die deelplan in terme van die bepalings van artikel 12(1)(a) van die Wet op Deeltitels, 1986 met betrekking tot die grond en gebou(e) bekend as Greenacres en geleë te -
Erf 5768 Houghton
geleë te Stad van Kaapstad, Afdeling Kaap, Wes-Kaap Provinsie
Groot: 8 800 (agttuisend agttien honderd) vierkante meter
Gehou kragtens Akte van Transport T849/2006
- 3 Die maak van 'n aantekening op die verband ten effekte dat dit -
 - i) die dele en die gemeenskaplike eiendom wat op die deelplan getoon word;
 - ii) die sertifikaat van saaklike reg ten opsigte van enige reg deur hom voorbehou ingevolge artikel 25(1); en;
 - iii) die sertifikaat van saaklike reg ten opsigte van 'n reg van uitsluitlike gebruik soos bedoel in artikel 27(1)
 verbind.

Geteken te Kaapstad op 15 September 2010.

As Getuies:

1 _____

2 _____

Johan van Zyl nms Best Bank Bpk [10]

5.3

Die bepalings van 'n gewone verband kan gewysig word deur die toepassing van die bepalings van artikel 3(1)(s) van die Registrasie van Akteswet ten einde te voldoen aan die vereistes van 'n deeldekkingsverband, wat vir die volgende voorsiening moet maak –

- 1 die wysiging van die versekeringsklousule;
- 2 die byvoeging van 'n klousule om vir die betaling van heffings voorsiening te maak;
- 3 die byvoeging van 'n klousule -
 - 3.1 wat die verbandhouer magtig om teenoor die regspersoon op te tree tot uitsluiting van die verbandgewer, indien die verbandhouer dit dienstig ag; en
 - 3.2 wat die verbandhouer spesifieke magtiging verleen om namens die verbandgewer op te tree in sy handeling teenoor die regspersoon;
- 4 die byvoeging van woordskrywings om spesifieke woorde te definieer. [5]

TOTAAL [200]

September 2010

Deel 2

Selfstudie Aktekursus

Vraag 1 - Modelantwoord

[4]

- 1.1.1
- 1 Sertifikaat van inlywing
 - 2 Sertifikaat om met besigheid te begin
 - 3 Akte van oprigting en statute
 - 4 Besluit deur die direkteure van die maatskappy, wat die voorinlywingskontrak ratifiseer. [4]
- 1.1.2 Die akte van oprigting moet as 'n doelstelling die ratifikasie of aanvaarding van of die verkryging van regte en verpligtinge met betrekking tot voorinlywingskontrakte bevat. Twee kopieë (waarvan een deur 'n notaris gesertifiseer moet wees) moes saam met die akte van oprigting en statute by die maatskappykantoor ingedien word. Die besluit wat die voorinlywingskontrak ratifiseer, moet behoorlik geneem en genotuleer wees. [3]
- 1.1.3 Indien die akte van oprigting nie as doelstelling die ratifikasie van voorinlywingskontrakte bevat nie, sal sodanige kontrak nietig en van nul en gener waarde wees. Die agent (trustee) wat namens die maatskappy wat opgerig staan te word opgetree het, sal ook nie persoonlik aanspreeklik gehou kan word nie. [2]
- 1.2 Ja. Ek sal 'n klousule invoeg wat bepaal dat die verteenwoordiger van die maatskappy wat gestig staan te word in sy persoonlike hoedanigheid aanspreeklik sal wees indien -
- die maatskappy nie binne 'n spesifieke tydperk opgerig word nie; of
 - dit wel opgerig word, maar nie die voorinlywingskontrak ratifiseer en implemeteer nie.
- Ek sal verder die verteenwoordiger as borg verbind met betrekking tot die verpligtinge kragtens die voorinlywingskontrak. [3]

Vraag 2 – Modelantwoord

[2]

Nee. Artikel 28(2) bepaal dat enige vervreemding wat nie aan die bepalings van artikel 2(1) voldoen nie, in alle opsigte *ab initio* geldig sal wees indien die koper –

- a) ten volle kragtens die vervreemdingsakte of kontrak presteer het; en
- b) die betrokke grond aan die koper getranspoteer is.

Vraag 3 – Modelantwoord

[3]

Hereregte moet eerstens op die waarde van die *hele eiendom* bereken word waarna dit in ooreenstemming met die aandeel wat verkry is, verdeel moet word. Met ander woorde hereregte moet op die bedrag van R2 200 000,00 bereken word, naamlik -

Eerste R500 000,00 is vrygestel	= R 0,00
Volgende R500 000,00 x 5%	=R 25 000,00
8% oor R1 miljoen rand (op R1 200 000,00)	<u>=R 96 000,00</u>
	=R121 000,00

Hereregte betaalbaar op ½ aandeel:

½ x R121 000,00 =R60 500,00

Vraag 4 – Modelantwoord

[5]

Die volgende dokumente moet, *inter alia*, aan die Meester voorgelê word -

- 1 die **aansoek vorm JM33** (behoorlik voltooi en onderteken deur die eksekuteur);
- 2 die **skriftelike toestemming(s)** tot die verkoop deur al die *erfgename* (indien die eiendom deur die oorledene gedurende sy leeftyd verkoop is, hoef die toestemming van die erfgename nie ingedien te word nie);
- 3 Indien die eiendom **per openbare veiling** verkoop was, bewys dat die eiendom geadverteer en bygewoon is en dat die koopprys billik en redelik is;
- 4 gesertifiseerde afskrif van die **koopkontrak**;
- 5 die **volmag** om die Meester se endossement te ontvang.

Vraag 5 – Modelantwoord

[8]

Met betrekking tot die deel

- 1 X moet die toestemming van die trustees van die regspersoon bekom om sy deel te onderverdeel - (artikel 21(1)).
- 2 Daarna moet hy 'n landmeter of argitek aanstel om die konsep deelplan van onderverdeling op te stel.
- 3 Hy moet dan aansoek doen vir die goedkeuring van die konsep deelplan van onderverdeling deur die Landmeter-generaal.
- 4 Na die goedkeuring van die konsep deelplan moet hy by die Registrateur van Aktes aansoek doen vir die registrasie van die deelplan van onderverdeling van 'n deel - (artikel 22).

- 5 Indien die eenheid met 'n verband beswaar is, moet die verband, tesame met die verbandhouer se toestemming tot -
- die kansellasië van die verband; of
 - die ontheffing van die deel uit die werking van die verband; of
 - die onderverdeling en substitusie van die nuwe dele in lieu van sodanige deel as sekuriteit onder die verband,
- saam met die aansoek om registrasie van die deelplan van onderverdeling ingedien word.
- 6 'n Nuwe sertifikaat van geregistreerde deeltitel sal deur die aktekantoor met betrekking tot elke nuwe kleiner eenheid uitgereik word.

Met betrekking tot die uitsluitlike gebruiksgebied

Die Wet op Deeltitels maak nie voorsiening vir die onderverdeling van uitsluitlike gebruiksgebiede nie en die tuinarea kan derhalwe nie onderverdeel word nie. Die bestaande uitsluitlike gebruiksgebied sal derhalwe gekanselleer moet word, in welke geval sodanige area na die regspersoon sal terugval. Twee kleiner uitsluitlike gebruiksgebiede (tuinareas) sal dan heringeteken moet word waarna dit deur die regspersoon aan X en Y onderskeidelik gesedeer sal word by wyse van tweesydigte notariële aktes van sessie. Dit sal noodwendigerwys so met die regspersoon gereël moet word.

Vraag 6 – Modelantwoord

[4]

Ja, dit kan. Oordrag van **alle** eiendomme gehou kragtens een akte van transport kan aan die Staat oorgedra word kragtens 'n endossement in terme van artikel 16 van die Registrasie van Akteswet. Aangesien slegs een van die eiendomme wat kragtens die transportakte gehou word oorgedra moet word, moet 'n aansoek deur die geregistreerde eienaar vir die uitreiking van 'n sertifikaat van geregistreerde titel vir daardie spesifieke eiendom kragtens artikel 36 van die Registrasie van Akteswet gedoen word, waarna dit kragtens artikel 16 oorgedra kan word. Beide die uitreik van die sertifikaat van geregistreerde titel sowel as die oordrag sal vir die rekening van die Staat wees.

Vraag 7 – Modelantwoord

[3]

Nee, dit is nie. Waar 'n dokument buite die Republiek van Suid-Afrika onderteken was vir gebruik binne Suid-Afrika, moet die handtekening op sodanige dokument gewaarmerk word, kragtens Reël 63 van die Hooggeregshof Reëls deur die handtekening en seël van –

- a) die hoof van 'n Suid-Afrikaanse diplomatieke of konsulêre missie in daardie land; of
- b) enige staatsamptenaar van die vreemde land wat gemagtig is om dokumente in daardie land te waarmerk; of
- c) enige persoon in daardie vreemde land wat by wyse van 'n sertifikaat, uitgereik deur 'n persoon genoem in a of b hierbo, kan bewys dat hy/sy behoorlik gemagtig is om dokumente kragtens die reg van daardie vreemde land te waarmerk; of

- d) 'n notaris publiek van Brittanje, Noord-Ierland, Botswana, Zimbabwe, Lesotho of Swaziland, vir waarmede van 'n handtekening in een van hierdie lande.

Vraag 8 – Modelantwoord

[2]

- 1 Afstanddoening van bouersretensiereg
- 2 Sessie van kontrakteurs alle risiko polis

Vraag 9 – Modelantwoord

[3]

Die trust moet by die Meester van die Hoë Hof geregistreer word en 'n magtigingsbrief moet deur die Meester uitgereik word, waarin die trustee(s) van die trust aangestel word. Die Meester sal nie sodanige magtigingsbrief uitreik alvorens die trustee(s) sekuriteit tot bevrediging van die Meester gestel het nie, tensy die trustee(s) vrygestel is van die stel van sekuriteit.

Vraag 10 – Modelantwoord

[3]

- 10.1** Nee. Die woordskrywing van verkoop, sluit in 'n verkoping onderhewig aan 'n opskortende voorwaarde en is derhalwe 'n oortreding van artikel 3(e) van die Wet op Onderverdeling van Landbougrond. [1]
- 10.2** Nee. Artikel 6A van die Wet op Onderverdeling van Landbougrond laat die registrasie van 'n lewenslange vruggebruik oor landbougrond ten gunste van 'n persoon en sy gade, getroud binne gemeenskap van goed met mekaar toe, sonder die toestemming van die Minister. [2]

Vraag 11 – Modelantwoord

[2]

Nee, oordrag mag slegs plaasvind aan die koper in 'n kontrak wat teen die titelakte van die eiendom opgeteken is. Die kontrak sal derhalwe eers kragtens die Wet op Vervreemding van Grond gekanselleer moet word, alvorens oordrag aan B kan plaasvind.

Vraag 12 – Modelantwoord

[2]

Nee. Kragtens artikel 15(2) van die Wet op Huweliksgoedere 88 van 1984, word die voorafverkreë skriftelike toestemming van die gade van A vereis alvorens hy borg sal kan staan.

Vraag 13 – Modelantwoord

[13]

- 13.1**
- 1 Stigtingsverklaring van die beslote korporasie (CK 1), wat ook die sertifikaat van inlywing vir sodanige beslote korporasie is.
 - 2 Besluit deur die lede van die beslote korporasie wat die voorinlywingskontrak ratifiseer en een van sy lede magtig om alle nodige dokumente te onderteken om uitvoering aan die oordrag van die eiendom te gee. [4]

13.2.1 Adam Smith, in sy hoedanigheid as verteenwoordiger (trustee) van 'n beslote korporasie wat gestig staan te word (hierna na verwys as die koper). [2]

13.2.2 Die verteenwoordiger onderneem hiermee om as 'n aangeleetheid van dringendheid die nodige reëlings te tref om die beslote korporasie te registreer, met een van sy hoofdoelstellings die aanneem en ratifikasie van hierdie ooreenkoms, met of sonder wysigings en dat, in die geval waar -

- a) die beslote korporasie nie binne 21 (een en twintig) dae vanaf datum van ondertekening van hierdie koop-ooreenkoms, of binne sodanige verdere tydperk as waarop skriftelik tussen die koper en die verkoper ooreengekom word, geregistreer word nie; of
- b) die beslote korporasie wel geregistreer word, maar nie hierdie ooreenkoms binne 7 (sewe) dae na inkorporasie ratifiseer nie,

sal die trustee in sodanige geval persoonlik gebonde en aanspreeklik wees kragtens hierdie ooreenkoms, op dieselfde wyse asof sy naam en nie die naam van die beslote korporasie as koper hierin weergegee is nie.

By inkorporasie en ratifikasie soos voormeld, verbind die trustee deur die aanbring van sy handtekening, homself as borg en mede-hoofskuldenaar *in solidum* met die beslote korporasie vir die behoorlike nakoming van die beslote korporasie se verpligtinge in terme van hierdie kontrak.

Vraag 14 – Modelantwoord [6]

Hereregte

Die skale ooreenkomstig waarvan hereregte betaalbaar is verskil met betrekking tot 'n natuurlike persoon en 'n regspersoon. 'n Natuurlike persoon sal heelwat minder hereregte dan 'n regspersoon betaal vir die verkryging van dieselfde eiendom.

Kapitaalwinsbelasting

Indien 'n natuurlike persoon sy primêre woning verkoop, is die eerste R1 500 000,00 van sy wins vrygestel van die betaling van kapitaalwinsbelasting. Indien hy nie sy primêre woning verkoop nie, sal kapitaalwinsbelasting wel betaalbaar wees, maar teen 'n laer koers as vir 'n maatskappy.

In die geval waar 'n maatskappy eiendom verkoop, sal daar altyd kapitaalwinsbelasting betaalbaar wees, aangesien die vrystelling nie op maatskappye van toepassing is nie. Die persentasie wat by die maatskappy se belasbare inkomste gevoeg moet word, is ook hoër as dié vir 'n natuurlike persoon.

Vraag 15 - Modelantwoord

[3]

- 15.1** Nee. Enige openbare weldaadsorganisasie wat as sy enigste of hoofmerk die uitvoering van enige openbare weldaadsaktiwiteit het en wat vrystelling van die betaling van inkomstebelasting ontvang het en wat die geheel of wesenlik die grootste deel van die eiendom bekom om gebruik te word vir een of meer openbare weldaadsaktiwiteit, is nie aanspreeklik vir die betaling van hereregte by die verkryging van sodanige onroerende eiendom nie. [1]
- 15.2** 'n Beëdigde verklaring moet by die Ontvanger van Inkomste ingedien word waarin die doel waarvoor die eiendom bekom word, uiteengesit word sowel as bevestiging dat die organisasie van 'n openbare karakter is. 'n Hereregtevrystellingsertifikaat moet by die Registrateur van Aktes ingedien word. [2]

Vraag 16 - Modelantwoord

[4]

Roerende eiendom, wat nie deel van die boedel van die oorledene uitmaak nie, mag ingebring word vir doeleindes om 'n verdeling kragtens 'n herverdelingsooreenkoms gelykop te maak – (artikel 14(1)(b)(iv) van die Registrasie van Aktewet)

Vraag 17 - Modelantwoord

[4]

- 17.1** Ja. A is outomaties gerehabiliteer na 'n tydperk van 10 jaar vanaf die datum van sekwestrasie, dit is na 2000. Geen registrasiehandeling is in die aktekantoor nodig om aan te dui dat die eiendom nou weer in A hervestig nie. [2]
- 17.2** Ja. Hy moet egter die toestemming van die Meester van die Hoë Hof kragtens artikel 80*bis* van die Insolvensiewet 24 of 1936 bekom. Die voorlopige kurator moet geskrewe aanbevelings aan die Meester maak en sy redes vir die aanbevelings uiteensit. Indien die eiendom onderhewig is aan 'n voorkeureis, mag die Meester nie die verkoop magtig tensy die persoon wie die voorkeureis het, sy toestemming daartoe verleen het of teen enige verlies gewaarborg is nie. [2]

Vraag 18 - Modelantwoord

[8]

- 18.1** Artikel 26(3) bepaal dat die bepalings van artikel 26(1) nie onder sekere omstandighede van toepassing sal wees nie, met ander woorde vergoeding mag ontvang word -
- a) indien die verkoper sodanige vergoeding toevertrou aan 'n praktisyn of eiendomsagent, in sy hoedanigheid as sulks, vir die voordeel van die koper kragtens daardie vervreemdingsakte, in die trustrekening van die praktisyn of eiendomsagent; of
 - b) indien die verkoper, voor sodanige betaling, die koper van 'n onherroeplike en onvoorwaardelike waarborg deur 'n bankinstelling of 'n geregistreerde versekeraar voorsien, in terme waarvan die gemelde bankinstelling of versekeraar onderneem om die gemelde bedrag aan die koper terug te betaal

indien die eenheid nie registreerbaar is nie. [5]

18.2 Artikel 26(1) bepaal, *inter alia*, dat geen persoon kragtens 'n akte van vervreemding wat 'n kontrak is wat deur artikel 20 vereis word om opgeteken te word, enige vergoeding in terme daarvan mag ontvang, totdat sodanige optekening in die aktekantoor aangeteken is nie. [3]

Vraag 19 - Modelantwoord [10]

- 1 Doen 'n maatskappyesoek by die maatskappykantoor om seker te maak dat die maatskappy nie gederegistreer, gelikwideer of onder geregtelike bestuur geplaas is nie.
- 2 Bestudeer die akte van oprigting en statute van die maatskappy rakende die doelstellings van die maatskappy en of daar enige beperkings op die algemene bevoegdhede (wat die leningsbevoegtheid insluit) van die maatskappy geplaas is.
- 3 Verkry die sertifikaat van inlywing van die maatskappy.
- 4 Verkry die sertifikaat om met besigheid te begin van die maatskappy.
- 5 Verkry 'n beëdigde verklaring van die direkteur van die maatskappy waarin bevestig word -
 - die name van al die direkteure van die maatskappy;
 - dat die lening nie 'n oortreding van enige van die bepalings van die Maatskappywet is nie;
 - dat die maatskappy nie in likwidasië is nie en dat daar geen hangende aansoek vir die likwidasië van die maatskappy is nie;
- 6 Verkry 'n sertifikaat deur die ouditeur van die maatskappy wat die feite wat in bogemelde beëdigde verklaring deur die direkteur uiteengesit is, bevestig.
- 7 Verkry 'n besluit deur die direkteure van die maatskappy en indien nodig, die aandeelhouers (indien artikel 228 byvoorbeeld van toepassing is).

Vraag 20 - Modelantwoord [3]

- 20.1** Dit is nie nodig om 'n sertifikaat van geregistreerde titel vir die aandeel van Tim Oaks uit te neem nie met dien verstande dat die twee oordragte gelyktydig geregistreer word. [1]
- 20.2** Hy is verplig om 'n sertifikaat van geregistreerde titel vir sy aandeel in die eiendom kragtens artikel 34 van die Registrasie van Akteswet uit te neem, aangesien hy slegs 'n breukdeel van sy aandeel oordra. [1]
- 20.3** Hy moet eers 'n sertifikaat van geregistreerde titel kragtens die bepalings van artikel 34 van die Registrasie van Akteswet uitneem, alvorens die verband oor sy aandeel geregistreer kan word. [1]

TOTAAL: [100]

Opgestel deur

Erinda Frantzen

BCom(Regte)(UP) LLB (UNISA)

Prokureur, Transportbesorger en Notaris van die Hoë Hof van Suid-Afrika

en

Gawie le Roux

BA(Regte)(UP) LLB (UP) BA Honours (UNISA)

Prokureur en Transportbesorger van die Hoë Hof van Suid-Afrika

En gepubliseer deur

Selfstudie Aktekursus BK

Registrasienommer 1994/016876/23

Posbus 74047

Lynnwoodrif

0040

Flindersteeg 451

Lynnwood, Pretoria

Tel: (012) 361-1715

Faks: (012) 361-1108

Webwerf: www.aktepraktyk.co.za

BRONNE

Selfstudie Aktekursus vir Prokureurs

Modelantwoorde van LEAD

The Consolidated Practice Manuals of the Deeds Office of South Africa

Relevante wette, regulasies en voorgskrewe vorms

Registrateurskonferensiebesluite