

Modelantwoorde vir die Transportbesorgingseksamen

Mei 2013

Deel 1 Selfstudie Aktekursus

Vraag 1 - Modelantwoord ¹

[25]

- 1.1 Ons, die ondergetekendes
Steve Blog en Mary Blog in ons hoedanigheid as ouers en natuurlike voogde
van Bennie Blog
gebore op 8 April 2008
'n minderjarige [2]
- 1.2 Ek, die ondergetekende
Bennie Blog
Gebore op 2 Februarie 1999 ²
'n minderjarige
behoorlik bygestaan deur my ouers en natuurlike voogde Steve Blog en Mary
Blog [2]
- 1.3 Ons, die ondergetekendes
- 1 Jo Malema
Identiteitsnommer 880205 5487 08 8
getroud met Patricia Malema, welke huwelik bepaal word deur die reg
van Kenya, en hierin behoorlik deur haar bygestaan
- 2 Patricia Malema
Identiteitsnommer 880915008508 7
getroud met Jo Malema, welke huwelik bepaal word deur die reg van
Kenya, en hierin behoorlik deur haar bygestaan [4]
- 1.4 Ek, die ondergetekende
Max du Preez
Identiteitsnommer 701212 5796 08 2
getroud binne gemeenskap van goed met Ethel du Preez [2]

¹ Hierdie vraag is ook gevra in Vraag 1 Mei 2010 (Deel 1) vir 25 punte.

² Of identiteitsnommer ...

- 1.5 Ons, die ondergetekendes
- 1 Riad Moosa
Identiteitsnommer 680512 5369 08 8
getroud ooreenkomstig Moslem gebruike
- 2 Sadia Moosa
Identiteitsnommer 720330 0001 08 7
getroud ooreenkomstig Moslem gebruike [4]
- 1.6 Ons, die ondergetekendes
Saul Peters, in my hoedanigheid as eksekuteur in die boedel van
wyle James Grant, boedelnommer 4597/2013, behoorlik daartoe gemagtig
kragtens eksekuteursbrief uitgereik deur die Meester van die Noord Gauteng
Hoë Hof, Pretoria op 15 April 2013
en
Merle Grant
Identiteitsnommer 451201 0578 08 2
weduwee, in my persoonlike hoedanigheid as langsliewende gade van die
oorledene met wie ek binne gemeenskap van goed getroud was [4]
- 1.7 Ek, die ondergetekende
Saul Peters, in my hoedanigheid as eksekuteur in die boedel van
wyle James Grant, boedelnommer 4597/2013
behoorlik daartoe gemagtig kragtens eksekuteursbrief uitgereik deur die
Meester van die Noord Gauteng Hoë Hof, Pretoria op 25 April 2013 [2]
- 1.8 Ek, die ondergetekende
Avril Lavigny (voorheen Bloch)
Identiteitsnommer 321203 0685 08 2
ongetroud [2]
- 1.9 Ek, die ondergetekende
Dudu Kheso
behoorlik daartoe gemagtig kragtens 'n algemene volmag gedateer te
Pretoria op 12 Desember 2012 en geregistreer onder PA200/2013 te
Pretoria en aan my verleen deur
Ben Bredenkamp
Identiteitsnommer 550813 5698 08 7
getroud buite gemeenskap van goed [3]

Vraag 2 - Modelantwoord ³

[15]

2.1 Gedeelte 93 ('n gedeelte van gedeelte 45) van die plaas Bergbron 92 Registrasie Afdeling J.R., Provinsie van Gauteng Groot 320,1234 (driehonderd en twintig komma een twee drie vier) hektaar

Soos aangedui op aangehegte kaart L.G. no 45/2011 en gehou kragtens Akte van Transport T3/2009.⁴ [7]

2.2 Aanvanklik oorgedra en steeds gehou kragtens Akte van Transport T7/2013 met kaart L.G. no 45/2011 wat daarop betrekking het.⁵ [4]

2.3.1 'n Aansoek met deur die geregistreerde eienaar gebring word vir die uitreiking van 'n sertifikaat van geregistreerde titel vir daardie gedeelte van die eiendom wat opgemeet is, en waarby die onderverdelingkaart aangeheg moet word, aangesien dit in die naam van sodanige eienaar geregistreer moet bly. [2]

2.3.2 Aanvanklik oorgedra kragtens Akte van Transport T7/2013 met kaart L.G. no 45/2011 wat daarop betrekking ⁶ het en gehou kragtens Akte van Transport T5001/2013.⁷ [2]

³ Hierdie vraag is ook gevra in Mei 2010 (Deel 1), Vraag 2 vir 15 punte

⁴ Vorm TT uitgereik onder die Registrasie van Akteswet word gebruik, indien 'n eiendom as 'n entiteit op sy eie vir die heel eerste keer geskep word.

⁵ Of daarby aangeheg. Vorm UU aangepas word vir die tweede oordrag van die eiendom gebruik.

⁶ Of daarby aangeheg.

⁷ Vorm UU word gebruik aangesien 'n nuwe eiendom nie nou oorgedra word nie, maar dit wat oorbly van 'n bestaande eiendom. In die titelakte vir die resterende gedeelte word die uitstrekklausule as vorm UU, aangepas aangedui.

TRANSPORTBESORGER

Erinda Frantzen

Aansoek kragtens artikel 17(4)
van die Aktes Wet, 47 van 1937

Ons, die ondergetekendes

- 1 Greg Warner
Identiteitsnommer 630102 6262 08 2
deelgenoot in 'n siviele deelgenootskap buite gemeenskap van goed
geregistreer kragtens die Civil Union Act 17 van 2006
- 2 David Mtshali
Identiteitsnommer 690519 5794 08 6
deelgenoot in 'n siviele deelgenootskap buite gemeenskap van goed
geregistreer kragtens die Civil Union Act 17 van 2006

verklaar hiermee onder eed:

- 1 'n Siviele deelgenootskap is op 3 Julie 2012 tussen ons voltrek.
- 2 Vóór die voltrekking en registrasie van sodanige siviele deelgenootskap, het ons 'n huweliksvoorwaardekontrak aangegaan met die uitsluiting van die gemeenskap van goed en van wins en verlies. Sodanige huweliksvoorwaardekontrak was behoorlik geregistreer binne die drie maande tydperk vanaf datum van notariële verlyding daarvan in die aktekantoor te Bloemfontein onder H137/2012.
- 3 As bewys van sodanige siviele verbintenis, heg ons hierby aan 'n afskrif van die registrasiesertifikaat uitgereik deur die Departement Binnelandse Sake, wat die voltrekking en registrasie van sodanige deelgenootskap reflekteer.
- 4 Die gemelde siviele deelgenootskap tussen ons bestaan nogsteeds.
- 5 l) 'n Eenheid bestaande uit -
 - a) **Deel 132** soos aangetoon en volledig beskryf op Deelplan nr. **SS159/2002** in die skema bekend as **Happy Days** ten opsigte van die grond en gebou of geboue geleë te **Bloemfontein**,

⁸ Hierdie vraag is ook gevra in Mei 2010 (Deel 1), Vraag 3 vir 40 punte.

Plaaslike bestuur: **Plaaslike Munisipaliteit van Mangaung**, 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 Akte van Transport ST44/2011

II) 'n Eenheid bestaande uit -

a) **Deel 133** soos aangetoon en volledig beskryf op Deelplan nr. **SS159/2002** in die skema bekend as **Happy Days** ten opsigte van die grond en gebou of geboue geleë te **Bloemfontein**, Plaaslike bestuur: **Plaaslike Munisipaliteit van Mangaung**, 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 Akte van Transport ST44/2011

is in ons name geregistreer, maar ons status daarin word nog as "ongetroud" aangedui.

6 Die voormelde eiendomme is nie met verband beswaar nie en daar is geen onderling afhanklike aktes wat endossering benodig nie.

Ons doen hiermee aansoek by die Registrateur van Aktes te Bloemfontein vir die endossering van die voormelde Akte van Transport ST44/2011 tot die effek **dat ons onderskeie status as "deelgenote in 'n siviele deelgenootskap buite gemeenskap van goed geregistreer kragtens die Civil Union Act 17 of 2006" aangedui word.**

G Warner

D Mtshali [15]

Ek sertifiseer dat die deponente erken het dat hulle die inhoud van hierdie verklaring begryp wat op 9 Mei 2013 te Bloemfontein voor my onderteken is en dat daar aan die bepalings van die Regulasies vervat in Goewermentskennisgewing R1258 van 21 Julie 1972 (soos gewysig) voldoen is.

Kommissaris van Ede
Erinda Frantzen
Praktiserende prokureur
Kerkstraat 451, Bloemfontein

TRANSPORTBESORGER
Erinda Frantzen

Aansoek kragtens Artikel 15B(5)
van die Wet op Deeltitels, 1986

Ek, die ondergetekende

Greg Warner
Identiteitsnommer 630102 6262 08 2
deelgenoot in 'n siviele deelgenootskap buite gemeenskap van goed
geregistreer kragtens die Civil Union Act 17 van 2006

mede-eienaar van

- 1) 'n Eenheid bestaande uit -
 - a) **Deel 132** soos aangetoon en vollediger beskryf op Deelplan nr. **SS159/2002** in die skema bekend as **Happy Days** ten opsigte van die grond en gebou of geboue geleë te **Bloemfontein**, Plaaslike bestuur: **Plaaslike Munisipaliteit van Mangaung**, 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 Akte van Transport ST44/2011

- 2) 'n Eenheid bestaande uit -
 - a) **Deel 133** soos aangetoon en vollediger beskryf op Deelplan nr. **SS159/2002** in die skema bekend as **Happy Days** ten opsigte van die grond en gebou of geboue geleë te **Bloemfontein**, Plaaslike bestuur: **Plaaslike Munisipaliteit van Mangaung**, van welke deel die vloeroppervlakte volgens voormelde deelplan **120 (eenhonderd en twintig)** vierkante meter groot is; en

⁹ Vorm I in die regulasies tot die Wet op Deeltitels moet gebruik 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 ST44/2011.

doen hierby aansoek by die Registrateur van Aktes te Bloemfontein om 'n sertifikaat van geregistreerde deeltitel uit te reik ten opsigte van my 1/2 (een halwe) onverdeelde aandeel in gemelde eenhede.

Geteken te Bloemfontein op 7 Mei 2013

Greg Warner

Vraag 3.2 vervolg op die volgende bladsy

Vraag 4.1 - Modelantwoord

[3]

- 4.1 Ek sal 'n aansoek en beëdigde verklaring opstel vir ondertekening deur Peter Moya en sy vrou, Mary Moya, kragtens artikel 4(1)(b) van die Registrasie van Akteswet, om saam met titelakte T111/2012 ingedien te word. Indien 'n verband oor die betrokke eiendom geregistreer is, sal ek die toestemming van sodanige verbandhouer tot die regstelling moet bekom en saam met die aansoek indien.

Die modelantwoord vir **vraag 4.2** kan op **bladsy 11** hieronder aangetref word.

Vorm J

TRANSPORTBESORGER
Erinda Frantzen

Sertifikaat van Geregistreeerde Deeltitel uitgereik kragtens Artikel 15B(5) van die Wet op Deeltitels 1986

Ek, die Registrateur van Aktes te Bloemfonteinertifiseer hierby dat

Greg Warner

Identiteitsnommer 630102 6262 08 2

deelgenoot in 'n siviele deelgenootskap buite gemeenskap van goed
geregistreeer kragtens die Civil Union Act 17 van 2006

die geregistreeerde eienaar is van -

- 1) 'n onverdeelde halwe ($\frac{1}{2}$) aandeel in 'n eenheid bestaande uit -
 - a) **Deel 132** soos aangetoon en volledig beskryf op Deelplan nr. **SS159/2002** in die skema bekend as **Happy Days** ten opsigte van die grond en gebou of geboue geleë te **Bloemfontein**, Plaaslike bestuur: **Plaaslike Munisipaliteit van Mangaung**, 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 Akte van Transport ST44/2011.

Die eenheid is onderworpe aan en word bevoordeel deur -

- i) die serwitute, ander saaklike regte en voorwaardes, indien enige, soos vervat in die bylae van voorwaardes bedoel in artikel 11(3)(b) en die serwitute bedoel in artikel 28 van die Wet op Deeltitels, 1986; en
- ii) 'n verandering aan die gebou of geboue of aan 'n deel of aan die gemeenskaplike eiendom op genoemde deelplan aangetoon.

- 2) 'n onverdeelde halwe ($\frac{1}{2}$) aandeel in 'n eenheid bestaande uit -
 - a) **Deel 133** soos aangetoon en volledig beskryf op Deelplan nr. **SS159/2002** in die skema bekend as **Happy Days** ten opsigte van die grond en gebou of geboue geleë te **Bloemfontein**, Plaaslike bestuur: **Plaaslike Munisipaliteit van Mangaung**, 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 Akte van Transport ST44/2011.

Die eenheid is onderworpe aan en word bevoordeel deur -

- i) die serwitute, ander saaklike regte en voorwaardes, indien enige, soos vervat in die bylae van voorwaardes bedoel in artikel 11(3)(b) en die serwitute bedoel in artikel 28 van die Wet op Deeltitels, 1986; en
- ii) 'n verandering aan die gebou of geboue of aan 'n deel of aan die gemeenskaplike eiendom op genoemde deelplan aangetoon.

Geteken te Bloemfontein op _____ 2013

Registrateur van Aktes [20]

3.3

- 1) 'n onverdeelde halwe ($\frac{1}{2}$) aandeel in 'n eenheid bestaande uit -
 - a) **Deel 132** soos aangetoon en volledig beskryf op Deelplan nr. **SS159/2002** in die skema bekend as **Happy Days** ten opsigte van die grond en gebou of geboue geleë te **Bloemfontein**, Plaaslike bestuur: **Plaaslike Munisipaliteit van Mangaung**, 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 ST357/2013¹⁰ en onderhewig aan sodanige voorwaardes soos uiteengesit in gemelde akte en **spesiaal onderhewig aan 'n voorkeepsreg geregistreer ten gunste van Susan Warner, identiteitsnommer 451212 0005 082, ongetroud soos meer volledig blyk uit notariële akte SK324/2012S.**

- 2) 'n onverdeelde halwe ($\frac{1}{2}$) aandeel in 'n eenheid bestaande uit -
 - a) **Deel 133** soos aangetoon en volledig beskryf op Deelplan nr. **SS159/2002** in die skema bekend as **Happy Days** ten opsigte van die grond en gebou of geboue geleë te **Bloemfontein**, Plaaslike bestuur: **Plaaslike Munisipaliteit van Mangaung**, 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 ST357/2013 en onderhewig aan sodanige voorwaardes soos uiteengesit in gemelde akte en **spesiaal onderhewig aan 'n voorkeepsreg geregistreer ten gunste van Susan Warner, identiteitsnommer 451212 0005 082, ongetroud soos meer volledig blyk uit notariële akte SK324/2012S.** [5]

¹⁰ Hierdie vraag begin deur te vermeld dat die Sertifikaat van Geregistreeerde Deeltitel vir die een halwe aandeel van Greg Warner in die twee eenhede geregistreer is. Die aandele in die eenhede word derhalwe nou deur hierdie gemelde geregistreeerde Sertifikaat gehou.

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

Ons, die ondergetekendes

Peter Moya

Identiteitsnommer 550911 5203 08 0

en

Mary Moya

Identiteitsnommer 600101 0073 08 7

getroud binne gemeenskap van goed met mekaar

verklaar hiermee onder eed dat die volgende eiendom, naamlik -

- 1 Erf 23 Bloemfontein
Distrik Bloemfontein, Provinsie Vrystaat

Groot 1 200 (een duisend twee honderd) vierkante meter

Gehou kragtens Akte van Transport T111/2012

op 3 Mei 2012 slegs in die naam van Peter Mopya, beskryf as ongetroud, geregistreer is.

- 2 Ons is egter op 14 April 2012 binne gemeenskap van goed met mekaar getroud, met ander woorde voordat die eiendom in die naam van slegs Peter Moya geregistreer is.
- 3 Die eiendom was derhalwe verkeerdelik slegs in die naam van Peter Moya, ongetroud geregistreer in plaas van in beide ons name, getroud binne gemeenskap van goed met mekaar.
- 4 Peter Moya het vergeet om die transportbesorgers wat tot die oordrag toegesien het in kennis te stel van die voltrekking van sy huwelik binne gemeenskap van goed, nadat hy die transportdokumente op 3 Maart 2012 onderteken het, maar voordat die reigstrasie daarvan in die aktekantoor plaasgevind het.

- 5 Daar is geen ander aktes of dokumente in die aktekantoor te Bloemfontein waarin hierdie fout voorkom nie.
- 6 Ons doen hiermee aansoek by die Registrateur van Aktes te Bloemfontein, kragtens artikel 4(1)(b) van die Registrasie van Akteswet, vir die regstelling van Akte van Transport T111/2012 sodat dit aantoon dat die eiendom in beide ons name, getroud binne gemeenskap van goed met mekaar, geregistreer is.
- 7 Hierdie regstelling sal nie die oordrag van enige reg tot gevolg hê nie.

Peter Moya

Mary Moya

Ek sertifiseer dat die deponente erken het dat hulle die inhoud van hierdie verklaring begryp wat op 7 Mei 2013 te Bloemfontein voor my onderteken is en dat daar aan die bepalings van die Regulasies vervat in Goewermentskennisgewing R1258 van 21 Julie 1972 (soos gewysig) voldoen is.

Kommissaris van Ede
Erinda Frantzen
Praktiserende prokureur
Kerstraat 451, Bloemfontein

Vraag 5 - Modelantwoord ¹¹

[20]

- 5.1 Artikel 2 van die Wet op Erkenning van Gebruiklike Huwelike 120 van 1998 (hierna na verwys as die Wet) erken die volgende huwelike, naamlik -
- a) 'n huwelik wat kragtens die gewoontereg 'n geldige huwelik is en wat tydens die inwerkingtreding van die Wet reeds bestaan het;
 - b) 'n gebruiklike huwelik aangegaan ná die inwerkingtreding van die Wet en wat aan al die vereistes van die Wet voldoen;
 - c) alle geldige gebruiklike huwelike aangegaan vóór die inwerkingtreding van die Wet, indien 'n persoon 'n gade in meer as een gebruiklike huwelik is;
 - d) alle huwelike aangegaan ná die inwerkingtreding van die Wet en wat aan die bepalings van die Wet voldoen, indien 'n persoon 'n gade in meer as een gebruiklike huwelik is.

[4]

¹¹ Hierdie vraag is ook gevra in Mei 2010 (Deel 1), vraag 5 vir 20 punte.

- 5.2 Gewoontereg beteken die gewoontes en gebruike wat tradisioneel onder die inheemse bevolkingsgroepe van Suid-Afrika nagekom word en wat deel vorm van die kultuur van daardie bevolkingsgroepe. [2]
- 5.3
- a) Die voorgenome gades moet beide bo die ouderdom van 18 wees;
 - b) Die voorgenome gades moet beide toestem om kragtens die gewoontereg met mekaar te trou;
 - c) Die huwelik moet onderhandel en aangegaan word of gevier word in ooreenstemming met gewoontereg;¹² en
 - d) Geen gade wat kragtens die Huwelikswet, 1961 getroud is mag, gedurende die duur van daardie huwelik, enige ander huwelik (insluitende 'n gebruikelike verbinding) aangaan nie.¹³ [3]
- 5.4 John Mabinda moet 'n aansoek hof toe bring om 'n geskrewe kontrak goed te keur wat die toekomstige huweliksgoederebedeling van sy huwelike reguleer. Alle partye wat 'n belang daartoe het, moet as partye gesitêr word en moet partye tot die aansoek wees. Indien die bevel toegestaan word, moet die griffier van die hof afskrifte van die hofbevel en kontrak na al die registrateurs van aktes binne die hof se jurisdiksiegebied stuur. Die registrateurs van aktes moet dan die hofbevel en kontrak as 'n interdik teen die partye se name noteer. [3]
- 5.5 Siphiso Nxumalo
 Identiteitsnommer 800115 5578 08 2 en
 Nonaindia Nxumalo
 Identiteitsnommer 811209 0457 08 7
 getroud binne gemeenskap van goed met mekaar [4]
- 5.6
- 1 Siphiso Nxumalo
 Identiteitsnommer 800115 5578 08 2
 getroud buite gemeenskap van goed
 - 2 Nonaindia Nxumalo
 Identiteitsnommer 811209 0457 08 7
 getroud buite gemeenskap van goed [4]

¹² Artikel 3(1) van die Wet op Erkenning van Gebruikelike Huwelike 120 van 1998.

¹³ Artikel 10(4) van die Wet op Erkenning van Gebruikelike Huwelike. Met ander woorde die voorgenome gades mag nie alreeds 'n party tot 'n siviele huwelik wees nie.

Opgestel deur my

TRANSPORTBESORGER
Gabriël Jacobus le Roux

Volmag en ooreenkoms om grond te verdeel¹⁴

Ons, die ondergetekendes

1 Mary Lamb
Identiteitsnommer 510701 0017 08 8
ongetroud

2 Delphinia Baxter
Identiteitsnommer 470107 0012 08 3
ongetroud

synde die mede-eienaars van -

1 'n Eenheid bestaande uit -

a) **Deel 132** soos aangetoon en vollediger beskryf op Deelplan nr. **SS150/2000** in die skema bekend as **Down Under** 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 Akte van Transport T753/2000

2 'n Eenheid bestaande uit -

a) **Deel 133** soos aangetoon en vollediger beskryf op Deelplan nr. **SS150/2000** in die skema bekend as **Down Under** 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 Akte van Transport T753/2000

¹⁴ Sien **Voorbeelde 8A en 8E** in Deel 4 van Selfstudie Aktekursus vir Prokureurs.
Hierdie vraag is ook gevra in Mei 2010 (Deel 1), Vraag 6.

deur ons as volg gehou, naamlik -

Mary Lamb: ½ aandeel in elke eenheid kragtens Akte van Transport
T753/2000

Delphinia Baxter: ½ aandeel in elke eenheid kragtens Akte van Transport
T753/2000

verklaar hiermee dat ons ooreengekom het om die gemelde eenhede te verdeel en aan elkeen van ons 'n eenheid 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 ons 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 te transporteer en te sedeer soos aan ons toegeken, naamlik -

- 1 Toegeken aan Mary Lamb
Identiteitsnommer 510701 0017 08 8
ongetroud
die volgende eiendom, naamlik -
'n Eenheid bestaande uit -
 - a) **Deel 132** soos aangetoon en vollediger beskryf op Deelplan nr. **SS150/2000** in die skema bekend as **Down Under** 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 Akte van Transport T753/2000

- 2 Toegeken aan Delphinia Baxter
Identiteitsnommer 470107 0012 08 3
ongetroud
die volgende eiendom, naamlik -
'n Eenheid bestaande uit -
 - a) **Deel 133** soos aangetoon en vollediger beskryf op Deelplan nr. **SS 150/2000** in die skema bekend as **Down Under** 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 Akte van Transport T753/2000

Onderhewig aan die volgende voorwaarde ten gunste van Mary Lamb, identiteitsnommer 510701 0017 08 8, ongetroud:

- i) Die eiendom mag nie verkoop word nie, tensy die geregistreerde eienaar dit eers te koop aangebied het vir die gemelde Mary Lamb en teen 'n prys wat bereken sal word soos uiteengesit in klousule (ii) hieronder en die aanbod skriftelik van die hand gewys is.
- ii) Die koopprijs aangebied kragtens 'n koop-ooreenkoms vermeld in paragraaf (i) hierbo, sal bereken word deur wedersydse ooreenkoms of indien geen ooreenkoms bereik kan word nie, deur 'n geswore waardasie van die waarde van die eiendom deur 'n geswore waardeerder deur die partye gesamentlik genomineer. Indien die partye nie op 'n geswore waardeerder ooreen kan kom nie, sal sodanige waardeerder deur 'n senior vennoot van Gawie Le Roux Prokureurs, Aktevervaardigers en Notarisse van Flindersteeg 451, Lynnwood, genomineer word.

En verder verklaar ons dat, ten einde die verdeling gelykop te maak, Mary Lamb aan Delphinia Baxter die bedrag van R1 000 000,00 (een miljoen rand) as vergoeding by registrasie van oordrag van die bogemelde eiendom in haar naam, sal betaal.

Geteken te Pretoria op 7 Mei 2013

As getuies

1

Mary Lamb

2

Delphinia Baxter

[20]

6.2 Kragtens artikel 9(1)(g) van die Wet op Hereregte, sal hereregte nie op verdelingstransporte betaalbaar wees nie, met dien verstande dat indien enige vergoeding betaal is deur een van die partye tot die verdeling om die verdeling gelykop te maak, hereregte betaalbaar sal wees op die bedrag van sodanige vergoeding. Die hereregte is betaalbaar deur die persoon wat die vergoeding betaal om die verdeling gelykop te maak. Mary Lamb is dus aanspreeklik om hereregte op die bedrag van R1 000 000,00 te betaal.

Volgens 'n registrateurskonferensiebesluit¹⁵ is 'n voorkoopsreg wat nie opvolgers in titel bind nie, nie"eiendom" soos omskryf in die Wet op Hereregte nie, en derhalwe is hereregte nie betaalbaar met betrekking tot die verkryging van die voorkoopreg nie. [5]

Vraag 7 - Modelantwoord¹⁶

[60]

7.1

Sien die antwoord op **vraag 7.1** op die volgende bladsy

7.2.1 Dieselfde verband B4863/2011 vir 'n bedrag van R1 220 000,00 is oor al drie komponent eiendomme wat gekonsolideer staan te word, geregistreer, naamlik Erf 4, 5 en 6 Best Buy dorpsgebied. [2]

7.2.2 Die verbandhouer moet toestem tot die konsolidasie van die komponent eiendomme wat met verband beswaar is, tot die substitusie van die gekonsolideerde eiendom vir die komponent eiendomme wat tans met verband beswaar is en tot die uitreik van 'n sertifikaat van verenigde titel vir die gekonsolideerde eiendom, onderhewig aan die werking van die verband, kragtens artikel 40(3) van die Registrasie van Akteswet. Voorgeskrewe vorm MM uitgereik onder die Registrasie van Akteswet word vir hierdie doel gebruik. Die verband sal onderhewig bly aan alle titelvoorwaardes soos uiteengesit in die sertifikaat van verenigde titel en spesiaal aan die regte ten gunste van die Hubbly Bubbly Huiseienaarsvereniging. [8]

¹⁵ RKB34/2013

¹⁶ Hierdie vraag was ook gevra in Mei 2010 (Deel 1), Vraag 7 vir 60 punte.

TRANSPORTBESORGER
Gabriël Jacobus le Roux

Aansoek in terme van Artikel 40
van die Registrasie van Akteswet 47 of 1937¹⁷

Ek, die ondergetekende

**John Jones, in my hoedanigheid as trustee en behoorlik daartoe
gemagtig kragtens 'n besluit van die trustees van die
JOHN JONES TRUST, Registrasienommer IT3243/2000
handelend kragtens magtigingsbrief uitgereik deur die Meester van die
Hoë Hof, Johannesburg op 16 September 2000**

doen hiermee aansoek by die Registrateur van Aktes te Johannesburg kragtens die bepalings van artikel 40 van die Registrasie van Akteswet 47 van 1937 vir die uitreik aan die gemelde trust van 'n Sertifikaat van Verenigde Titel ten aansien van-

- 1 Erf 4 Best Buy Dorpsgebied
Registrasie Afdeling I.Q., Provinsie van Gauteng
groot 599 (vyf nege nege) vierkante meter
Gehou kragtens Akte van Transport T3/2011
- 2 Erf 5 Best Buy Dorpsgebied
Registrasie Afdeling I.Q., Provinsie van Gauteng
groot 1 000 (een duisend) vierkante meter
Gehou kragtens Akte van Transport T3/2011
- 3 Erf 6 Best Buy Dorpsgebied
Registrasie Afdeling I.Q., Provinsie van Gauteng
groot 1 000 (een duisend) vierkante meter
Gehou kragtens Akte van Transport T3/2011

welke eiendomme gekonsolideer is en nou bekend staan as -

Erf 55 Best Buy Dorpsgebied
Registrasie Afdeling I.Q., Provinsie van Gauteng
groot 2 599 (twee vyf nege nege) vierkante meter
soos meer volledig blyk uit kaart L.G. Nr. 35/2012

Geteken te Johannesburg op 7 Mei 2013.

Namens die John Jones Trust

¹⁷ Sien **Voorbeeld 9 B** in Deel 4 van Selfstudie Kursus vir Prokureurs.

Vorm O

TRANSPORTBESORGER
Gabriël Jacobus le Roux

Sertifikaat van Verenigde Titel ¹⁸

NADEMAAL -

die Trustees van die John Jones Trust
Registrasienuommer IT3243/2000

aansoek gedoen het om die uitreiking aan gemelde trust van 'n Sertifikaat van Verenigde Titel kragtens die bepalings van Artikel 40 van die Registrasie van Akteswet, 47 van 1937

EN NADEMAAL die maatskappy die geregistreerde eienaar is van -

- 1 Erf 4 Best Buy Dorpsgebied
Registrasie Afdeling I.Q., Provinsie van Gauteng
Gehou kragtens Akte van Transport T3/2011
- 2 Erf 5 Best Buy Dorpsgebied
Registrasie Afdeling I.Q., Provinsie van Gauteng
Gehou kragtens Akte van Transport T3/2011
- 3 Erf 6 Best Buy Dorpsgebied
Registrasie Afdeling I.Q., Provinsie van Gauteng
Gehou kragtens Akte van Transport T3/2011

wat verenig is tot die grond hieronder beskryf.

¹⁸ Sien **Voobeeld 9 D** in Deel 4 van Selfstudie aktekursus vir Prokureurs.

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

die Trustees van die John Jones Trust
Registrasienuommer IT3243/2000

diese opvolgers in amp of regsverkrygendes die geregistreerde eienaar is van -
Erf 55 Best Buy Dorpsgebied
Registrasie Afdeling I.Q., Provinsie van Gauteng
groot 2 599 (twee duisend vyf honderd nege en negentig) vierkante meter
soos aangedui op aangehegte kaart L.G. Nr. 35/2012.

Onderhewig aan die volgende voorwaardes:¹⁹

- 1 Subject to the following conditions imposed by and enforceable by the Local Authority:
 - a) The erf is subject to a servitude two metres wide in favour of the local authority, for sewerage and other municipal purposes, along one only of its boundaries other than a street boundary as determined by the local authority.
 - b) No building or other structure shall be erected within the aforesaid servitude area and no large-rooted trees shall be planted within the area of such servitude or within two metres thereof.²⁰
- 2 The property may not be transferred to any person who has not bound himself/herself to become a member of the Hubbly Bubbly Homeowners Association.
- 3 The former Erven 4, 5 and 6 Best Buy Township, aangetoon deur die figure ABGHA, BCFGFB en CDEFC op konsolidasiekaart LG Nr 35/2012 have been Notarially Tied and are regarded as one property. The properties may not be alienated, transferred or separately dealt with without the consent of the Local Authority as will more fully appear from Notarial Tie Agreement K844/2004.²¹

¹⁹ Let daarop dat voorwaarde D weggelaat is aangesien enige voorwaarde wat na 'n persoon se ras verwys, nie in aktes vorentoe gedra mag word nie.

²⁰ Aangesien al drie komponent eiendomme aan die eerste twee voorwaardes onderhewig is, word die gekonsolideerde eiendom ook daaraan onderhewig gemaak, sonder enige kwalifikasie.

²¹ Alhoewel hierdie voorwaarde onnodig sal word as gevolg van die konsolidasie, moet dit na die sertifikaat van verenigde titel vorentoe gedra word. Die geheel van die gekonsolideerde eiendom kon ook aan hierdie voorwaarde onderhewig gemaak word, onseker enige kwalifikasie, maar die

- 4 Die voormalige Erf 4 Best Buy Dorpsgebied, aangedui deur die figuur ABGHA op aangehegte konsolidasiekaart L.G. nr 35/2012, is onderhewig aan die volgende voorwaardes:²²
- a) The property is subject to a right of way servitude, now indicated by the figure abcd on attached consolidation diagram S.G. no 35/2012 in favour of Erf 9 Best Buy Township as will more fully appear from Notarial Deed of Servitude K11/2002S with diagram S.G. no 1/2002 annexed thereto.
 - b) The property is subject to a Pipeline Servitude, now indicated by the figure klmn on attached consolidation diagram S.G. no 35/2012 in favour of Erf 9 Best Buy Township as will more fully appear from Notarial Deed of Servitude K12/2001S with diagram S.G. no 2293/2001 relating thereto.
- 5 Die voormalige Erf 5 Best Buy Dorpsgebied, aangedui deur die figuur BCFGB op aangehegte konsolidasiekaart L.G. nr 35/2012, is onderhewig aan die volgende voorwaarde:²³
- The property is subject to a right of way servitude, now depicted by the figure rstu on attached consolidation diagram S.G. no 35/2012, for Municipal Purposes in favour of the Local Authority.
- 6 Die voormalige Erf 6 Best Buy Dorpsgebied, aangedui deur die figuur CDEFC op aangehegte konsolidasiekaart L.G. nr 35/2012, is onderhewig aan die volgende voorwaarde:²⁴

is beter transportbesorgingspraktyk om te kwalifiseer, aangesien dit 'n wederkerige serwituu is en nie presies dieselfde voorwaarde met betrekking tot al die komponente nie.

²² Slegs Erf 4 Best Buy is aan hierdie voorwaardes onderhewig en die voorwaardes moet derhalwe gekwalifiseer word om aan te dui dat dit slegs op die voormalige Erf 4 Best Buy van toepassing is. Hierdie voorwaardes word op die konsolidasiekaart aangedui en die belettering waarmee die onderskeie serwitute op die kaart aangedui word, moet ook by die beskrywing van die voorwaardes in die sertifikaat van verenigde titel gevoeg word.

²³ Sien die kommentaar in die vorige voetnoot. Die beginsel is *mutatis mutandis* van toepassing op Erf 5 Best Buy Dorpsgebied.

²⁴ Sien die kommentaar in die vorige twee voetnote. Die beginsel is *mutatis mutandis* van toepassing op Erf 6 Best Buy Dorpsgebied.

The property is subject to a garden servitude, now indicated by the figure vwxy on annexed consolidation diagram S.G. no 35/2012, in favour of Erf 12 Best Buy Township as will more fully appear from Notarial Deed of Servitude K13/ 2002S with diagram S.G. no 16/2002 annexed thereto.

EN verder onderhewig aan sodanige voorwaardes genoem of na verwys in voormelde aktes.²⁵

EN DAT, kragtens hierdie sertifikaat genoemde die Trustees van die John Jones Trust, diese opvolgers in amp of regsverkrygendes, nou en voortaan daartoe geregtig is ooreenkomstig plaaslike gebruik, maar behoudens die regte van die Staat.

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

Aldus gedoen en geteken op die kantoor van die Registrateur van Aktes te Johannesburg, op hede die ____ dag van _____

Registrateur van Aktes [50]

LET DAAROP: Die manier waarop die voorwaardes in die sertifikaat van verengide titel gekwalifiseer moet word indien jy die eksamen in Kwazulu Natal skryf, is:

1 MET BETREKKING TOT DIE GEHEEL

- A The property is subject to a right of way servitude, now indicated by the figure abcd on attached consolidation diagram S.G. no 35/2012 in favour of Erf 9 Best Buy Township as will more fully appear from Notarial Deed of Servitude K11/2002S with diagram S.G. no 1/2002 annexed thereto.
- B The property is subject to a Pipeline Servitude, now indicated by the figure klmn on attached consolidation diagram S.G. no 35/2012 in favour of Erf 9 Best Buy Township as will more fully appear from Notarial Deed of Servitude K12/2001S with diagram S.G. no 2293/2001 relating thereto.
- C The property is subject to a right of way servitude, now depicted by the figure rstu on attached consolidation diagram S.G. no 35/2012, for

²⁵ Hierdie algemene voorwaardeklousule is nie van toepassing in die aktekantore vir Kaapstad, Pietermaritzburg, Vryburg en Bloemfontein nie.

Municipal Purposes in favour of the Local Authority.

- D The property is subject to a garden servitude, now indicated by the figure vwxy on annexed consolidation diagram S.G. no 35/2012, in favour of Erf 12 Best Buy Township as will more fully appear from Notarial Deed of Servitude K13/ 2002S with diagram S.G. no 16/2002 annexed thereto.
- E Subject to the following conditions imposed by and enforceable by the Local Authority:
- a) The erf is subject to a servitude two metres wide in favour of the local authority, for sewerage and other municipal purposes, along one only of its boundaries other than a street boundary as determined by the local authority.
 - b) No building or other structure shall be erected within the aforesaid servitude area and no large-rooted trees shall be planted within the area of such servitude or within two metres thereof.
- F The property may not be transferred to any person who has not bound himself/herself to become a member of the Hubbly Bubbly Homeowners Association.

2 MET BETREKKING TOT DIE KOMPONENTE AANGETOON DEUR DIE FIGURE ABGHA, BCFGB EN CDEFC OP KAART LG NR 35/2012, ONDERHEWIG AAN DIE VOLGENDE VOORWAARDE:
Erven 4, 5 and 6 Best Buy Township have been Notarially Tied and are regarded as one property. The properties may not be alienated, transferred or separately dealt with without the consent of the Local Authority as will more fully appear from Notarial Tie Agreement K844/2004.²⁶

TOTAAL: [200]

²⁶ Alhoewel hierdie voorwaarde onnodig sal word as gevolg van die konsolidasie, moet dit na die sertifikaat van verenigde titel vorentoe gedra word en die registrateur van aktes sal die sertifikaat van verenigde titel endosseer rakende die verval van hierdie koppelingsvoorwaarde. Die houër van die reg moet egter toestem tot die uitreik van die sertifikaat van verenigde titel.

Modelantwoorde vir die Transportbesorgingseksamen

Mei 2013

Deel 2

Selfstudie Aktekursus

Vraag 1 - Modelantwoord ²⁷ [10]

- 1.1 **Dokumente vir indiening by die aktekantoor**
- 1 **Titelakte(s)** vir endossering
 - 2 **CIPC sertifikaat** rakende omskepping
 - 3 **transportbesorgersertifikaat** rakende die verifiëring van die inligting op die CIPC sertifikaat [2]
- 1.2 Gesertifiseerde afskrif van die **registrasiesertifikaat** gesertifiseerde afskrif van die **akte van oprigting ouditeur/rekenkundige beampte se sertifikaat besluit deur die aandeelhouers** van die maatskappy **besluit deur die direkteure** van die maatskappy [2]
- 1.3 **Eenparige besluit deur die lede** van die beslote korporasie gesertifiseerde afskrif van die **stigtingsverklaring** en gewysigde stigtingsverklaring van die BK (indien van toepassing) gewone **rekenkundige beampte se verslag** (insluitende dat daar nie 'n verandering in die ledebelang plaasgevind het nie) [2]
- 1.4 Gesertifiseerde afskrif van die **grondwet van die kerk besluit** wat voldoen aan die vereistes soos uiteengesit in die grondwet [3]
- 1.5 Gesertifiseerde afskrif van die **testament**, en aanvaar deur die meester gesertifiseerde afskrif van die **magtigingsbrief** uitgereik deur die Meester **besluit** deur die trustees van die trust wat die transaksie magtig en wat een van die trustees aanstel om namens die trustees alle dokumente te onderteken geswore waardasie of ander **bewys rakende die waarde** van die eiendom [3]

²⁷ Soortgelyke vrae is gevra in Mei 2011 (Deel 2) Vraag 1 vir 15 punte en Mei 2009 (Deel 2), Vraag 2 vir 15 punte.

2.1 Ja.

- a) Indien gades binne gemeenskap van goed met mekaar getroud was en een gade sterf of die gades skei, en die langslewende gade of die geskeide gade het regsgeldiglik die halwe aandeel van die ander gade verkry, mag die gade wat op die eiendom geregtig is 'n aansoek bring kragtens artikel 45(2)(c) van die Registrasie van Akteswet, waarkragtens die ander gade van aanspreeklikheid onder die verband onthef word. Natuurlik moet die verbandhouer ook hiertoe toestem. Vorm T word vir hierdie doel gebruik.
- b) Indien 'n verband deur twee of meer verbandgewers oor hul onderskeie eiendomme geregistreer is en al die eiendom van een van die verbandgewers word onthef uit die werking van die verband, moet die persoon van die verbandgewer ook onthef word uit die werking van die verband. Die ander mede-verbandgewers sowel as die verbandhouer moet daartoe toestem - (artikel 55(1)). Vorm MM word hiervoor gebruik.
- c) Indien die geheel van die grond wat met verband beswaar is van een persoon na 'n ander oorgedra word en die transportgewer het nie 'n persoonlike serwituut ten gunste van homself voorbehou nie, kan die koper as die enigste skuldenaar onder die verband vervang word kragtens artikel 57. Vorm W - aansoek deur die nuwe verbandgewer en toestemming deur die verbandhouer - word gebruik. [5]

2.2 Nee - (artikel 3(1)(s) van die Registrasie van Akteswet). [1]

2.3 Ja, 'n meegaande verband kan geregistreer word deur dieselfde verbandgewer as in die hoofverband ten gunste van dieselfde verbandhouer as in die hoofverband ten aansien van dieselfde skuldoorsaak of gedeelte daarvan as in die hoofverband. Voorgeskrewe vorm KK uitgereik onder die Registrasie van Akteswet (vir voltitel eiendomme) en Vorm AJ uitgereik onder die Wet op Deeltitels (vir deeltiteleiendom) word gebruik.

'n Borgverband kan ook deur 'n derde persoon geregistreer word as sekuriteit vir die verskuldigheid van die hoofskuldenaar ten gunste van die krediteur van die hoofskuldenaar. Vorm LL uitgereik onder die Registrasie

²⁸ 'n Soortgelyke vraag is gevra in Mei 2011 (Deel 2) Vraag 2 vir 10 punte.

van Akteswet (vir voltitel eiendom) en Vorm AK uitgereik onder die Wet op Deeltitels (vir deeltitel eiendom) word gebruik. [2]

- 2.4 Ja, 'n vervangende verband kan geregistreer word deur dieselfde verbandgewer ten gunste van dieselfde verbandhouer vir dieselfde skuldoorsaak as in die verband wat gelyktydig met die registrasie van die vervangende verband gekanselleer staan te word, welke feite in die causa van die vervangende verband vervat moet word. [2]

Vraag 3 - Modelantwoord ²⁹ [2]

Nee. Indien 'n dokument buite die Republiek van Suid-Afrika verly is vir gebruik binne Suid-Afrika, moet die handtekening op sodanige dokument gewaarmerk word deur die handtekening en ampseël van gespesifiseerde persone, afhangend van die omstandighede soos uiteengesit in Reël 63 van die Hooggeregshofreëls, byvoorbeeld, 'n dokument wat in Groot Brittanje, Noord-Ierland, Lesotho, Botswana, Swaziland of Zimbabwe onderteken word, moet deur 'n notaris gewaarmerk word. Nog 'n opsie is vir die Suid-Afrikaanse ambassade in daardie vreemde land om die dokument te waarmerk.

Suid-Afrika is 'n lid van die Haagse Konvensie. Indien die ander land waarin die dokument onderteken word, ook 'n lid van die gemelde konvensie is, kan die reëls van die konvensie toegepas word, wat selgs 'n apostille vereis wat op die dokument aangebring of daarby aangeheg moet word.

Vraag 4 - Modelantwoord [15]

- 1 Artikel 25(6) van die Wet op Deeltitels bepaal dat indien geen reservering vir die uitbreiding van 'n skema deur die ontwikkelaar gemaak is nie (soos die geval in die vraag), of indien sodanige voorbehoud gemaak is, maar vir enige rede verval het, die reg om die skema uit te brei in die regspersoon vestig.
- 2 Die reg om die skema uit te brei vestig outomaties in die regspersoon. Indien die regspersoon egter met die saaklike reg wil handel, (in hierdie geval om die reg uit te oefen deur aansoek te doen vir die registrasie van 'n wysigingsdeelplan van uitbreiding), moet dit eers 'n sertifikaat van saaklike reg van uitbreiding in sy naam bekom.

²⁹ 'n Soortgelyke vraag ia gevra in May 2011 (Deel 2), Vraag 3 vir 3 punte.

- 3 Die toestemming van al die lede van die regspersoon en elke houër van 'n verband oor 'n eenheid in die skema moet die sertifikaat van saaklike reg van uitbreiding vergesel-(regulasie 14(2)).
- 4 Die regspersoon kan slegs die reg om die skema uit te brei uitoefen nadat die volgende verkry is -
 - a) die skriftelike toestemming van al sy lede; en
 - b) die skriftelike toestemming deur die verbandhouër van elke eenheid in die skema.
- 5 Indien die regspersoon die saaklike reg van uitbreiding wil uitoefen, moet dit 'n aansoek bring vir die registrasie van die wysigingsdeelplan van uitbreiding van die skema. Die aansoek moet opgestel word ooreenkomstig voorgeskrewe Vorm O.
- 6 Beide die verkryging van die titelakte in die naam van die regspersoon sowel as die daaropvolgende uitoefening van sy reg (registrasie van die wysigingsdeelplan van uitbreiding) en die daaropvolgende oordrag van eenhede in die skema mag in een stel by die aktekantoor vir registrasie ingedien word.

7 **Dokumente vir indiening by die aktekantoor**

(Vir die verkryging van die titelakte vir die saaklike reg van uitbreiding)

- a) Konsep **sertifikaat van saaklike reg van uitbreiding** (opgestel ooreenkomstig Vorm R)
- b) die **planne** na verwys in artikel 25(2)(a) & (b), naamlik -
 - i) 'n plan volgens skaal van die gebou of geboue (in ooreenstemming met die regspersoon se voorbehoud om die skema uit te brei) en wat die besonderhede vereis deur artikel 25(2)(a) uiteensit; en
 - ii) 'n plan volgens skaal wat die manier aandui waarop die gebou of geboue in dele verdeel staan te word
- c) 'n **bylae** wat die geskatte deelnemingskwotas van al die dele in die skema, nadat sodanige dele tot die skema bygevoeg is, aandui- (artikel 25(2)(c))
- d) **besonderhede van enige wesentlike verskil** tussen die materiaal wat gebruik is in die konstruksie van die bestaande gebou(e) en dié wat gebruik gaan word in die konstruksie van die nuwe gebou(e)
- e) 'n **sertifikaat deur die landmeter of argitek** wat sertifiseer dat die planne in ooreenstemming met die vereistes van artikel 25(2) opgestel

is

- f) **skriftelike toestemming** van al die deeltiteleienaars in die skema tot die uitreiking van die sertifikaat van saaklike reg
- g) **skriftelike toestemming** van al die verbandhouders van verbande geregistreer oor eenhede in die skema tot die uitreiking van die sertifikaat van saaklike reg

(Vir die uitoefening van die reg)

- h) **aansoek** vir die registrasie vna die deelplan van uitbreiding (Vorm O)
- i) twee registrasie kopieë van die **wysigingsdeelplan van uitbreiding**
- j) sertifikaat van saaklike reg van uitbreiding (alreeds ingedien - sien (a) hierbo)
- k) enige **verband geregistreer teen die sertifikaat van saaklike reg** tesame met
- l) die **toestemming van die verbandhouer** - (opgestel ooreenkomstig Vorm AM) tot -
 - die registrasie van die uitbreiding van die skema; en
 - die endossering van die verband tot die effek dat dit die volgende verbind -
 - ▶ elke deel aangetoon op die wysigingsdeelplan van uitbreiding en sy onverdeelde aandeel in die gemeenskaplike eiendom; en
 - ▶ die sertifikaat van saaklike reg met betrekking tot die restant van die reg (indien van toepassing)
- m) **Sertifikate van geregistreerde deeltitel** vir elke eenheid - (opgestel ooreenkomstig voorgeskrewe Vorm C)

Vraag 5 - Modelantwoord ³⁰

[6]

HEREREGTE

Daar is geen verskil in die bedrag hereregte wat betaalbaar is met betrekking tot 'n verkryging van 'n eiendom deur 'n maatskappy of 'n trust as koper nie. Dit is die posisie sedert 1995. Voor daardie tyd is 'n trust aangeslaan teen dieselfde koers as vir natuurlike persone. Sedert 23 Februarie 2011 is daar nou ook geen verskil tussen die koers vir natuurlike persone en regspersone en trusts nie. Derhalwe, vanuit 'n hereregte oogpunt, maak dit geen verskil of my kliënt die eiendom in sy persoonlike naam of in die naam van 'n maatskappy of trust koop nie.

³⁰ Soortgelyke vrae is gevra in Mei 2008 (Deel 2), Vraag 3 vir 6 punte, Mei 2009 (Deel 2), Vraag 10 vir 6 punte en Mei 2011 (Deel 2), Vraag 5.

KAPITAALWINSBELASTING

Indien die eiendom in my kliënt se persoonlike naam geregistreer is en dit sy primêre woning is, sal die eerste R2 miljoen van die wins wat hy op die eiendom maak wanneer hy dit verkoop, vrygestel wees van die betaling van kapitaalwinsbelasting. Indien die eiendom nie sy primêre woning is nie, moet 33,3% van die netto kapitale wins op die verkoop van die eiendom by sy belasbare inkomste vir die belastingjaar waarin die wins gemaak is, gevoeg word.

Indien die eiendom in die naam van 'n maatskappy of trust geregistreer is, maak dit nie saak of my kliënt in die eiendom woon of nie. Die R2 miljoen vrystelling is slegs van toepassing op 'n primêre woning wat in die persoonlike naam van die belastingbetaler (natuurlike persoon) geregistreer is en wat daar woon. 66,6% van die netto wins vir die betrokke jaar van aanslag moet by die belasbare inkomste van die maatskappy of trust onderskeidelik gevoeg word.

Vraag 6 - Modelantwoord ³¹

[4]

Dit is toelaatbaar dat roerende goed wat nie deel van die oorledene se boedel uitmaak nie, ingebring mag word ten einde 'n gelyke verdeling te bewerkstellig. Geen onroerende bates mag egter van buite die boedel ingebring word om 'n gelyke verdeling te bewerkstellig nie. 'n Langslewende eggenoot se halwe aandeel in onroerende goed, as gevolg van haar huwelik binne gemeenskap van goed met haar oorlede man, is ook nie 'n bate wat ingebring kan word om 'n gelyke verdeling te bewerkstellig nie.

Vraag 7 - Modelantwoord ³²

[5]

7.1 'n Trustdokument is -

- i) 'n skriftelike ooreenkoms; of
- ii) 'n testamentêre geskrif (testament); of
- iii) 'n hofbevel

waarkragtens 'n trust tot stand gebring is - (a 1)

'n Dokument waarkragtens 'n mondelinge ooreenkoms, waardeur 'n trust geskep of gewysig is, op skrif gestel word, word geag 'n trust te wees - (a 2)

[2]

7.2 'n Trustee moet die trustdokument, ingevolge waarvan hy as trustee

³¹ Dieselfde vraag is gevra in Mei 2011 (Deel 2), Vraag 6 vir 4 punte.

³² Hierdie vraag is ook gevra in Mei 2011 (Deel 2) Vraag 7 vir 6 punte.

aangewys is en ingevolge waarvan die trustgoed deur hom geadministreer moet word, by die Meester indien voordat hy beheer oor die trustgoed aanvaar. 'n Trustee mag slegs as trustee optree nadat hy 'n aanstellingsbrief van die Meester ontvang het [2]

7.3 Die trustee sal eers sekuriteit moet stel vir die behoorlike administrasie van die trust, tensy hy van die stel van sekuriteit vrygestel is deur die hof, of die Meester of die trustdokument self. [1]

Vraag 8 - Modelantwoord ³³ [10]

- 1 Doen 'n **maatskappysoek** om te verseker dat die besonderhede van die maatskappy wat jy in jou dokumentasie gaan gebruik korrek is en om seker te maak dat die maatskappy nie ge-deregistreer, gelikwideer of onder geregtelike bestuur geplaas is nie.
- 2 Doen 'n **aktesoek** om seker te maak dat daar nie 'n likwidasie interdik teen die naam van die maatskappy genoteer is nie.
- 3 Verkry gesertifiseerde afskrifte van die **sertifikaat van inlywing** ³⁴ en **sertifikaat om met besigheid te begin**. ³⁵
- 4 Gaan die **akte van oprigting en statute** ³⁶ na rakende die doelstellings van die maatskappy en of daar enige beperkings geplaas is op die algemene magte (insluitende leningsbevoegdheid) van die maatskappy. Gaan ook die leningsbevoegdheid van die direkteure na.
- 5 Verkry 'n **besluit** deur die direkteure (of aandeelhouers, indien van toepassing) van die maatskappy waarin die transaksie gemagtig word en een van die direkteure aangestel word om al die nodige dokumentasie namens die maatskappy te onderteken.
- 6 Verkry 'n **maatskappysertifikaat**, onderteken deur die behoorlik gevolmagtigde direkteur waarin die volgende bevestig word -
 - die name van die huidige direkteure
 - dat die maatskappy nie ge-deregistreer of gelikwideer is nie en dat

³³ Dieselfde vraag is gevra in May 2011 (Deel 2) Vraag 8 vir 10 punte.

³⁴ Indien die maatskappy na 1 Mei 2011 geïnkorporeer is, word hierdie dokument 'n registrasiesertifikaat genoem.

³⁵ 'n Maatskappy wat na 1 Mei 2011 geïnkorporeer word, word nie met 'n sertifikaat om met besigheid te begin uitgereik nie.

³⁶ Indien die maatskappy na 1 Mei 2011 geïnkorporeer is, sal hierdie slegs 'n Akte van Oprigting wes.

daar geen aansoek hangend is vir die likwidasië van die maatskappy nie

- dat daar nie 'n oortreding van enige artikel van die Maatskappywet of van die bepalings vervat in die akte van oprigting en statute van die maatskappy is nie

7 Verkry 'n **ouditeur/rekenkundige beampte se sertifikaat**, wat die inhoud van die maatskappysertifikaat soos uiteengesit in paragraaf 6 hierbo, bevestig.

Vraag 9 - Modelantwoord ³⁷

[4]

9.1 Hy moet eers 'n sertifikaat van geregistreerde titel vir sy aandeel in die eiendom uitneem kragtens artikel 34 van die Registrasie van Akteswet, aangesien hy 'n breukdeel van sy aandeel oordra - (mede-eienaars wat aandele in grond hou kragtens een titelakte mag nie 'n breukdeel van hul aandele oordra alvorens hulle nie eers 'n SGT vir hul hele aandeel uitgeneem het nie. [2]

9.2 Hy moet eers 'n sertifikaat van geregistreerde titel uitneem kragtens artikel 34 van die Registrasie van Akteswet, alvorens 'n verband oor sy onverdeelde aandeel geregistreer kan word - (mede-eienaars wat aandele kragtens een titelakte hou mag nie die geheel of breukdeel van hul aandele beswaar alvorens hulle nie eers 'n SGT vir hul aandele uitgeneem het nie). [2]

Vraag 10 - Modelantwoord ³⁸

[6]

10.1.1 Die geheel of gedeelte van die betrokke grond is onteien. Indien die geheel van die grond onteien is, sal ek slegs die eiendom na die onteieningsgesag kan oordrag, hetsy kragtens artikel 16 of kragtens 'n vestigingstransport. Indien slegs 'n gedeelte van die eiendom onteien is, moet ek seker maak dat die eiendom oorgedra word onderhewig aan die onteieningsvoorwaarde [2]

10.1.2 'n Gesertifiseerde afskrif kragtens regulasie 68(1) van die Registrasie van Akteswet, om die verlore of vernietigde akte te vervang is uitgereik met betrekking tot titelakte T489/1996. Ek moet die gesertifiseerde afskrif indien wanneer ek die eiendom oordra, aangesien dit geag

³⁷ Hierdie selfde vraag is ook gevra in Mei 2011 (Deel 2), Vraag 9 vir 4 punte.

³⁸ 'n Soortgelyke vraag is gevra in Mei 2011 (Deel 2), Vraag 10 vir 10 punte.

word die oorspronklike titelakte van die eiendom te wees. Indien ek die oorspronklike titelakte vind, kan ek dit nie indien saam met die transport nie, aangesien hierdie akte oorbodig is. Ek moet dit by die registrator van aktes inhandig [2]

10.1.3 Die balju het op die eiendom waarteen hierdie caveat genoteer is, beslag gelê kragtens 'n eksekusielasbrief uitgereik deur die hof. Ek moet seker maak dat die transporgewer die balju is wat handel ooreenkomstig die eksekusielasbrief. Indien die transportgewer die geregistreerde eienaar van die eiendom is, sal ek eers moet reël dat die beslagleggingsinterdik opgehef word alvorens ek die transport kan registreer. [2]

10.1.4 'n Notariële akte van serwituut is oor die betrokke eiendom geregistreer. Ek sal moet seker maak dat hierdie serwituut as een van die titelvoorwaardes in die nuwe transportakte opgeneem word. [2]

10.1.5 'n Kontrak is teen die betrokke eiendom opgeteken kragtens artikel 20 van die Wet op Vervreemding van Grond. Ek sal slegs die eiendom kan transporteer aan die persoon wat as koper in die opgetekende kontrak aangedui word. Indien ek aan 'n ander koper moet oordra, sal die kontrak eers gekanselleer moet word. [2]

Vraag 11 - Modelantwoord ³⁹ [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; ⁴⁰
- b) **sertifikaat van geregistreerde titel** (waarin beide Gedeelte 1 van Erf 15 en Gedeelte 1 van Erf 16 Lesane gelys word);
- c) **onderverdelingskaarte** vir beide gedeeltes;

³⁹ Hierdie vraag is ook gevra in Mei 2011 (Deel 2), Vraag 11 vir 10 punte en in Mei 2009 (Deel 2), Vraag 11 vir 10 punte..

⁴⁰ 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.

- 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.

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 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) **uitklaringsertifikaat** 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 ⁴¹

[1]

Die ander gade kan 'n hofbevel bekom, aangesien die Wet op Huweliksgoedere bepaal dat 'n hof, op aansoek van die ander gade, hom magtiging mag verleen om 'n transaksie sonder die toestemming van die ander gade aan te gaan indien die hof oortuig is dat die toestemming onredelikerwys weerhou word of indien daar goeie rede is om van sodanige toestemming af te sien.

Vraag 13 - Modelantwoord ⁴²

[2]

Ja. Die bestuursreëls kan deur die regspersoon by wyse van 'n eenparige besluit gewysig word en die gedagreëls kan by wyse van 'n spesiale besluit deur die regspersoon gewysig word.

Vraag 14 - Modelantwoord ⁴³

[1]

Ja. Sodanige vonnis mag van die lede van die regspersoon verhaal word pro rata die verhouding van hulle onderskeie deelnemingskwotas - artikel 47 van die Wet op Deeltitels.

Vraag 15 - Modelantwoord ⁴⁴

[4]

15.1 Die verkoper moet aansoek doen vir die optekening van die kontrak binne 90 dae vanaf -

- die datum van die aangaan van die kontrak; of
- die datum waarop die eiendom registreerbaar word; of
- wanneer die eiendom in die naam van die verkoper geregistreer word wie 'n koper was kragtens 'n kontrak wat voorheen opgeteken was of wat opgeteken moes word.

[1]

15.2 Indien die verkoper nie die kontrak binne die 90 dae soos na verwys in paragraaf 15.1 opgeteken het nie, is die koper daarop geregtig om binne 14 dae na die afloop van die 90 dae, die kontrak te kanselleer. Indien hy nie die kontrak wil kanselleer nie, mag die koper te enige tyd na afloop van die 90

⁴¹ Hierdie vraag is ook gevra in Mei 2011 (Deel 2), Vraag 12 vir 1 punt.

⁴² Hierdie vraag is ook gevra in Mei 2011 (Deel 2), Vraag 13 vir 2 punte.

⁴³ Hierdie vraag is ook gevra in Mei 2011 (Deel 2), Vraag 14 vir 1 punt.

⁴⁴ 'n Soortgelyke vraag is gevra Mei 2009 (Deel 2), Vraag 8 vir 4 punte en in Mei 2011 (Deel 2), Vraag 15 vir 4 punte.

dae, die kontrak in die aktekantoor opteken.

- 15.3 Geen persoon sal kragtens 'n vervreemdingsakte rakende 'n erf of eenheid, enige vergoeding ontvang nie, totdat -
- sodanige erf of eenheid registreerbaar is; en
 - in die geval van 'n vervreemdingsakte wat 'n kontrak is wat kragtens artikel 20 opgeteken moet word, sodanige optekening plaasgevind het.]
- 15.4 Ja. Die verbandhouer van sodanige verband word egter geag onherroeplik en onvoorwaardelik toe te gestem het tot die kansellasië van die verband of die ontheffing van die grond uit die verband, indien die koper op die oordrag van die grond sou aandring. Die verband verskaf derhalwe nie veel sekuriteit nie. [1]

Vraag 16 - Modelantwoord ⁴⁵ [2]

Kragtens artikel 6 van die Registrasie van Akteswet, sal die akte waarkragtens die grond onmiddellik voor die registrasie van die akte wat deur die hofbevel gekanselleer is, herleef tot die omvang van die kansellasië en die registrateur sal die betrokke endossement rakende die registrasie van die gekanselleerde akte, kanselleer.

Vraag 17 - Modelantwoord ⁴⁶ [5]

Dokumente vir indiening in die aktekantoor -

- 1 **Skriftelike aansoek kragtens artikel 68(1)** van die Registrasie van Akteswet deur die geregistreerde eienaar van die grond waarvoor die serwituut geregistreer is
- 2 **titelakte van die grond** waarvoor die serwituut geregistreer is
- 3 **titelakte van die serwituut** (indien enige), indien beskikbaar. Indien nie, sal die registrateur die aktekantoorafskrif endosseer rakende die kansellasië.
- 4 **bewys van verval** van die serwituut
- 5 **hereregtekwitansië of hereregtevrystellingsertifikaat**, tensy die serwituut sy tyd uitgedien het.

TOTAAL: [100]

⁴⁵ Hierdie vraag is ook gevra in Mei 2011 (Deel 2), Vraag 16 vir 2 punte.

⁴⁶ 'n Soortgelyke vraag is gevra in Mei 2009 (Deel 2), Vraag 7 vir 5 punte en in Mei 2011 (Deel 2), Vraag 17 vir 3 punte..

Opgestel deur

Erinda Frantzen

Bcom (Regte)(UP) LLB (UNISA)

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

en

Gawie le Roux

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

Prokureur en Aktevervaardiger van die Hoë Hof 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

The Consolidated Practice Manuals of the Deeds Office of South Africa

Toepaslike wette, regulasies en voorgeskrewe vorms

Registrateurskonferensiebesluite