

Modelantwoorde vir die Transportbesorgingseksamen

September 2014

Deel 1 Selfstudie Aktekursus

Vraag 1 - Modelantwoord ¹

[20]

1.1

Opgestel deur my

Vorm E

TRANSPORTBESORGER
Erinda Frantzen

Akte van Transport

Hierby word bekendgemaak dat

Erinda Frantzen voor my, die Registrateur van Aktes verskyn het te Bloemfontein, sy die genoemde komparant synde behoorlik daartoe gemagtig deur 'n volmag aan haar verleen deur

1 ANDRE VILJOEN

Identiteitsnommer 521201 5689 082

getroud binne gemeenskap van goed met Sally Viljoen ²

en

2 NAAS BOTHA

Identiteitsnommer 500508 5553 08 7

getroud binne gemeenskap van goed met Karen Botha

¹ Sien ook September 2009 (Deel 1), vraag 2 vir 30 punte. 'N Soortgelyke vraag is ook gevra in Mei 2002 (Deel 1), vraag 4.

² Toestemmings kragtens artikel 15(2) van die Wet op Huweliksgoedere deur beide Sally Viljoen en Karen Botha moet saam met die transport ingedien word.

en

3 YVETTE SMITH (VOORHEEN COETZEE)

Identiteitsnommer 571219 0359 08 2

ongetroud

wie gesamentlik in vennootskap handel dryf as Viljoen en Gennote ³

gedateer die 10de dag van September 2014 en geteken te Bloemfontein

EN GENOEMDE komparant het verklaar dat die gemelde Andre Viljoen, kragtens 'n ooreenkoms gedateer 15 Augustus 2014 uit die vennootskap uittree en dat kragtens gemelde ooreenkoms sy aandeel in die ondergemelde eiendom deur die oorblywende vennote oorgeneem sal word

NOU DERHALWE sedeer en transporteer gemelde komparant, in haar voormelde hoedanigheid aan en ten gunste van

1 NAAS BOTHA

Identiteitsnommer 500508 5553 08 7

getroud binne gemeenskap van goed met Karen Botha

en

2 YVETTE SMITH

Identiteitsnommer 571219 0359 08 2

ongetroud

wie gesamentlik in vennootskap handel dryf as Botha en Smith Interior Decorators

hulle erfgename, eksekuteurs of regsverkrygendes in volkome en vrye eiendom

ERF 1114 WELKOM

distrik Bloemfontein, Provinsie Vrystaat

Groot 2 000 (twee duisend) vierkante meter

Aanvanklik oorgedra en steeds gehou kragtens Akte van Transport

T4276/1988 met kaart L.G. Nr. A323/1985 daarby aangeheg. ⁴

[15]

³ Sien regulasie 34(3). Elke vennoot van die oorspronklike firma moet oordrag aan die nuwe vennootskap gee. Die hele eiendom moet na die nuwe vennootskap getransporteer word en nie net die aandeel van die uittredende vennoot nie.

⁴ Aangesien die uitstrekklausule in die huidige titelakte die bewoording van voorgeskrewe vorm TT volg, moet V r m UU (behoorlik aangepas) gebruik word vir die daaropvolgende oordrag.

- 1.2 Die volmag moet onderteken word deur elke vennoot van die voormalige vennootskap, dit is deur Andre Viljoen, Naas Botha en Yvette Smith. [1]
(Toestemmings kragtens artikel 15(2) van die Wet op Huweliksgoedere deur Sally Viljoen and Karen Botha moet ook ingedien word).
- 1.3 In sodanige geval moet 'n aansoek, onderteken deur al drie vennote van die voormalige vennootskap, ingedien word by die aktekantoor vir 'n endossement op die huidige titelakte T4276/1988 kragtens artikel 24bis(2) van die Registrasie van Akteswet tot die effek dat sodanige grond in die individuele vennote vestig en daarna sal daardie individuele vennote geregtig wees om elkeen afsonderlik met hulle aandeel in die grond te handel asof hulle formele oordrag daarvan geneem het. [3]
- 1.4 Die individuele vennote kan as verbandgewers in die verband vervang word in die plek van die voormalige vennootskap kragtens artikel 24bis(3) van die Registrasie van Akteswet. Die verbandhouer moet toestem tot die substitusie van die individuele vennote as verbandgewers onder die verband en die individuele vennote moet aansoek doen om gesamentlik en afsonderlik as skuldenaars onder die verband vervang te word en afstand doen van die eksepsie *de duobus vel pluribus reis debendi*. [3]

Vraag 2 - Modelantwoord ⁵

[8]

Die eiendom wat hierkragtens oorgedra word is -

- 1 ONDERHEWIG aan 'n serwituutgebied, groot 25 vierkante meter, vir die oprigting en gebruik van 'n pomphuis welke serwituutgebied aangedui word deur die figuur abcd op onderverdelingskaart LG no. 800/2014, tesame met die reg om water te pomp vanaf die aangrensende dam op die dienende eiendom hierin genoem en tesame met die reg van toegang oor die dienende eiendom vir instandhoudingsdoeleindes ten gunste van
DIE RESTERENDE GEDEELTE VAN DIE PLAAS MOOINOOI 123
Registrasie Afdeling J.R., Provinsie van Gauteng

Groot 300,1457 (drie honderd komma een vier vyf sewe) hektaar

Gehou kragtens Akte van Transport T75458/2000
- 2 ONDERHEWIG aan 'n pyplynserwituut, 2 meter breed, die middellyn van welke serwituut aangedui word deur die lyn efgjh op voormelde onderverdelingskaart LG no. 800/2014 tesame met die reg van toegang oor

⁵ Sien Voorbeeld 6C in die voorbeelde bundel van jou notas. Soortgelyke vrae is gevra in Mei 2012 (Deel 1), vraag 1 en Mei 2002 (Deel 1), vraag 6.

die dienende eiendom vir instandhoudingsdoeleindes ten gunste van
DIE RESTERENDE GEDEELTE VAN DIE PLAAS MOOINOOI 123
Registrasie Afdeling J.R., Provinsie van Gauteng

Groot 300,1457 (drie honderd komma een vier vyf sewe) hektaar

Gehou kragtens Akte van Transport T75458/2000

Vraag 3 - Modelantwoord ⁶

[12]

- 3.1 “... stem hierby toe tot die konsolidasie van Erwe 15 en 16 Zastron, Provinsie van KwaZulu Natal, wat bekend sal staan as
ERF 20 ZASTRON ⁷
Registrasie Afdeling E.T., Provinsie van KwaZulu Natal
Groot: 2 500 (twee duisend vyf honderd) vierkante meter” ⁸ [2]
- 3.2 “... stem hierby toe tot die registrasie van ‘n serwituut ten gunste van ESKOM om elektrisiteit oor die eiendom verbind onder hierdie verband te gelei soos meer volledig blyk uit Notariële Akte van Serwituut verly voor die notaris Erinda Frantzen op 16 Februarie 1995 met kaart daarby aangeheg en geparafeer vir identifikasiedoeleindes, vry van die verband” ⁹ [2]
- 3.3 “ ... stem hierby toe tot:
- 1 die opening van die dorpsregister met betrekking tot die eiendom verbind onder die gemelde verband en wat bekend sal staan as Morning Glory Dorpsgebied; en
 - 2 die registrasie van die algemene plan L.G Nr 9945/2014. ¹⁰ [2]

⁶ Sien Voorbeeld 14M (bladsy 4) van die voorbeelde bundel en Mei 2006 (Deel 1), vraag 4 en Mei 2001 (Deel 1), vraag 9.

⁷ Jy mag ‘n eiendomsbeskrywing gebruik wat van toepassing is in die gebied waar jy eksamen skryf.

⁸ Vorm MM moet vir al die toestemmings in hierdie vraag gebruik word.

⁹ Artikel 65(3) vereis dat die verbandhouer moet toestem tot die registrasie van die serwituut, vry van die verband.

¹⁰ Toestemming moet ook gegee word tot die registrasie van die algemene plan, aangesien die aansoek vir die opening van die dorpsregister ‘n aansoek insluit vir die registrasie van die algemene plan.

3.4.1 “...stem hierby toe tot die ontheffing van die volgende eiendom uit die werking van die gemelde verband, naamlik:

GEDEELTE 8 VAN DIE PLAAS WATERFALL 123

Registrasie Afdeling J.R. Provinsie van Gauteng

Groot 250,0000 (twee honderd en vyftig komma nul nul nul nul) hektaar”

3.4.2 “...stem hierby toe tot die uitreik van ‘n Sertifikaat van Geregisteerde Titel kragtens Artikel 43 van die Registrasie van Akteswet 47 van 1937 met betrekking tot die volgende eiendom:

GEDEELTE 3 VAN DIE PLAAS WATERFALL 123

Registrasie Afdeling J.R., Provinsie van Gauteng

Groot: 150,1234 (een honderd en vyftig komma een twee drie vier) hektaar”

[4]

3.5 “... stem hierby toe tot:

- 1 Die opening van ‘n deeltitelregister met betrekking tot die grond beswaar deur die bogemelde verband;
- 2 die registrasie van die deelplan met betrekking tot die skema bekend as COMORES geleë te
ERF 51 KAAPSTAD
in die Stad van Kaapstad, Afdeling Kaap, Provinsie Wes-Kaap
Groot: 4 500 (vier duisend vyf honderd) vierkante meter
Gehou kragtens Akte van Transport T776/1960
- 3 die endossering van die gemelde verband tot die effek dat dit die dele en gemeenskaplike eiendom aangetoon op die deelplan verbind.¹¹ [2]

¹¹ Artikel 11(3)(d) skryf spesifiek voor dat toestemming hiervoor deur die verbandhouer gegee moet word.

TRANSPORTBESORGER
Gabriël Jacobus le Roux

Aansoek kragtens artikel 25(3)
van die Registrasie van Akteswet, 47 van 1937

Ek, die ondergetekende
BRENDA GREEN (GEBORE BROWN)
Identiteitsnommer 921201 4003 08 2
getroud binne gemeenskap van goed met Werner Green, met die uitsluiting
van die gemeenskap van goed met betrekking tot die ondergemelde
eiendom as gevolg van die bepalings in die testament van wyle Joe Brown
gedateer 1 Mei 1993

doen hiermee aansoek by die Registrateur van Aktes te Pretoria vir endossering
van Akte van Transport T1234/2009, kragtens artikel 25(3) van die Registrasie van
Aktes Wet, No 47 van 1937, waarkragtens gehou word -
GEDEELTE 1 VAN DIE PLAAS KAALLAAGTE 31
Registrasie Afdeling IP, Provinsie van Gauteng
Groot 3 000,0000 (drie duisend komma nul nul nul nul) hektaar.

Aangesien ek die enigste kind is wat gebore is uit die huwelik tussen Chris Brown
en Michelle Brown en ek as sulks bepaal is vanweë die afsterwe van Chris Brown
op 1 Julie 2012, **doen ek aansoek dat 'n aantekening op bogemelde titelakte
aangebring word waarin die naam van gemelde Brenda Green vermeld word
tot die effek dat ek geregtig is om met die gemelde eiendom te handel asof ek
formeel oordrag daarvan geneem het, onderhewig aan die uitsluiting van die
gemeenskap van goed soos meer volledig uiteengesit in die testament van
wyle Joe Brown gedateer 1 Mei 1993.**

En ek verklaar dat die waarde van die eiendom hiermee getranspoteer R2 000
000,00 (twee miljoen rand) is.

Geteken te Pretoria op 10 September 2014.

Brenda Green

¹² Soortgelyke vrae is gevra in Julie 2004 (Deel 1), vraag 3 vir 15 punte en in Mei
2002 (Deel 1), vraag 8 vir 11 punte.

Transportbesorgersertifikaat

kragtens Artikel 15B(3)(a) van die Wet op Deeltitels, 95 van 1986

Ek, die ondergetekende,

Gabriël Jacobus le Roux

'n transportbesorger wat as sodanig praktiseer te Pretoria, sertifiseer hiermee dat met betrekking tot die onderstaande transport vanaf

ERNIE ELS

Identiteitsnommer 720105 5637 08 2

en

CYNTHIA ELS

Identiteitsnommer 821212 0012 08 8

getroud binne gemeenskap van goed met mekaar

aan

NIGELLA LAWSON

Identiteitsnommer 690919 0356 08 7

ongetroud

van die volgende eiendom, naamlik:

'n Eenheid bestaande uit -

- a) Deel No **14** soos aangetoon en volledig beskryf op Deelplan No **SS 46/2014** in die skema bekend as **SUNSET MEWS** ten opsigte van grond en gebou of geboue geleë te **HATFIELD DORPSGEBIED, City of Tshwane Metropolitan Municipality**, van welke deel die vloeroppervlakte, volgens voormelde deelplan **175 (een sewe vyf)** 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 genoemde deelplan aangeteken.

GEHOU kragtens Sertifikaat van Geregistreerde Deeltitel. ST46/2014 (14) (UNIT).

tesame met Uitsluitlike Gebruiksgebiede Motorhuis G14,, Tuinarea GG14 en Parkeerarea P14

- 1 Die Regspersoon is nog nie gestig nie en geen gelde is aldus aan die Regspersoon betaalbaar nie.¹³
- 2.1 'n Saaklike reg van uitbreiding van 'n skema, soos bedoel in artikel 25, is ten gunste van die ontwikkelaar geregistreer;
- 2.2 sodanige reg is nie in die akte van vervreemding aan die oordragnemer geopenbaar nie; maar
- 2.3 die transportnemer het, na die aangaan van die akte van vervreemding sy keuse ingevolge artikel 25(15) skriftelik uitgeoefen, en het gekies om nie die vervreemding van grond weens die defek tot niet te maak nie.

GETEKEN te PRETORIA op 10 September 2014.

TRANSPORTBESORGER
Gabriël Jacobus le Roux [8]

5.2 **Volgorde van transaksies wat gelyktydig ingedien sal word:**¹⁴

- 1 ST: Els/Lawson - (oordrag van eenheid 14)
- 2 SK: Els/Lawson - (sessie van uitsluitlike gebruiksgebiede Motorhuis G14, Tuinarea GG14 en Parkeerarea P14)
- 3 SBC: Els/Development Bank - (toestemming deur die verbandhouer tot ontheffing van eenheid 14 en die 3 uitsluitlike gebruiksgebiede uit die werking van die verband)
- 4 SB: Lawson/Nedbank (nuwe verbandregistrasie deur Lawson ten gunste van Nedbank [2]

¹³ Aangesien die vraag nie aandui of hierdie die eerste oordrag in die skema is of nie (met ander woorde of die regspersoon al tot stand gekom het nie), kon hierdie paragraaf ook as volg gelees het indien die regspersoon reeds tot stand gekom het:

Die Regspersoon het gesertifiseer dat **op datum van registrasie** alle gelde wat aan die regspersoon deur die transportgewer verskuldig is ten opsigte van die bogemelde eenheid betaal is."

¹⁴ In die Kaastad aktekantoor word die verbandontheffings eerste geskakel. Met ander woorde die volgorde sal wees nr 3, 1, 2 en dan 4.

6.1.1 EN die komparant het verklaar dat -

NADEMAAL kragtens die testament gedateer 31 Maart 2010 en geteken te Ixopo van wyle Eugene Basson, wie op 12 Mei 2013 gesterf het, hy die geheel van sy boedel aan sy langsliewende vrou, Anna Basson met wie hy buite gemeenskap van goed getroud was, bemaak het onderhewig aan 'n fideicommissum ten gunste van hul seun Andre Basson ¹⁶

EN DAT hy in sy voornoemde hoedanigheid hierby sedeer en transporteer aan en ten gunste van

ANNA BASSON

Identiteitsnommer 501231 0356 087

weduwee

haar erfgename, eksekuteurs, administrateurs of regsverkrygendes [4]

6.1.2 EN die komparant het verklaar dat -

NADEMAAL die gemelde Anna Basson van haar fidusiêre reg, titel en belang in die ondergemelde eiendom afstand gedoen het ten gunste van die ondergemelde fideicommissarius;

EN NADEMAAL die ondergemelde transportnemer op die ondergemelde eiendom geregtig is as die enigste fideicommissarius kragtens die testament van wyle Andre Basson gedateer 31 Maart 2010, onderhewig aan die uitsluiting van die gemeenskap van goed soos meer volledig hieronder uiteengesit;

EN DAT hy in sy voornoemde hoedanigheid hierby sedeer en transporteer aan en ten gunste van

¹⁵ 'n Soortgelyke vraag is gevra in Mei 2011 (Deel 1), vraag 2 en ook in September 2007 (Deel 1), vraag 3 en Mei 1995 (Deel 1), vraag 2.

¹⁶ Geen verwysing moet na die uitsluiting van die gemeenskap van goed soos bepaal in die testament hier gemaak word nie. Die eksaminatore wil toets of jy weet dat die gemeenskap van goed met betrekking tot 'n fiduciarius kragtens die gemenerereg uitgesluit is.

ANDRE BASSON

Identiteitsnommer 700101 5247 08 7

getroud binne gemeenskap van goed met Mary Basson, met die uitsluiting van die gemeenskap van goed met betrekking tot die ondergemelde eiendom kragtens die bepalings van die testament van wyle Eugene Basson gedateer 31 Maart 2010 [4]

6.2.1 Aanvanklik oorgedra en steeds gehou kragtens Akte van Transport T1483/1985 met kaart LG Nr A245/1974 daarby aangeheg [4]

6.2.2 Aanvanklik oorgedra kragtens Akte van Transport T1483/1985 met kaart LG nr A245/1974 daarby aangeheg en gehou kragtens Akte van Transport T3698/2013.¹⁷

6.3 Nee. Beide transporte is vrygestel van die betaling van hereregte kragtens artikel 9(1)(e) van die Wet op Hereregte as synde vererwings. [2]

6.4 Alhoewel die volmag met betrekking tot die eerste transport nie 'n endossement kragtens artikel 42(2) van die Boedelwet benodig nie, moet 'n transportbesorgersertifikaat kragtens artikel 42(1) van die Boedelwet ingedien word. Geen endossement of sertifikaat word met betrekking tot die tweede oordrag vereis nie aangesien die oordrag nie gegee word deur die eksekuteur nie (die fiduciarius is nie dood nie). [2]

6.5 **Dokumente vir indiening by die aktekantoor mbt 6.1.1**

- 1 Huidige titelakte T1483/1985
- 2 volmag om oordrag te gee
- 3 hereregtevrystellingsertifikaat
- 4 uitklaringsertifikaat
- 5 afskrif van die testament, gesertifiseer deur die Meester en geëndosseer as deur hom aanvaar
- 6 artikel 42(1) transportbesorgersertifikaat

¹⁷ Hierdie nommer is opgemaak aangesien die huidige titelaktenommer waarkragtens Anna Basson die eiendom gehou het nie in die vraag verskaf is nie.

7.1 Ek sal 'n aansoek opstel kragtens artikel 15B(1)(d) van die Wet op Deeltitels, saamgelees met artikel 68(1) van die Registrasie van Akteswet, vir ondertekening deur Siphiso Nxumalo en Dudu Zuma (die geregistreerde eienaars van die eenheid), in terme waarvan hulle aansoek doen vir die notering van die verval van hierdie twee voorwaardes (usufruct en koppelingsvoorwaarde), aangesien beide persoonlike serwitute ten gunste van Nonaindia Nxumalo is wat gesterf het. 'n Persoonlike serwituut verval by die afsterwe van die houer daarvan. Ek sal die volgende dokumente in 'n gekleurde indienomslag indien en dit as nommer 1 van die stel skakel:

- 1 Huidige titelaktes vir eenhede 26 en 27 om die endossemente rakende die verval te ontvang
- 2 aansoek na verwys hierbo
- 3 notariële koppelingsooreenkoms SK12/2004
- 4 bewys van verval van voorwaardes (sterftesertifikaat of sterfkennis van Nonaindia Nxumalo en skriftelike toestemming deur die eksekuteur dat daar geen beswaar teen die afsonderlike transport van eenheid 26 is nie)

Dit is nie nodig om 'n hereregtekwitansie of -vrystellingsertifikaat in te dien nie, aangesien beide serwitute hulle tyd uitgedien het.

TRANSPORTBESORGER

Erinda Frantzen

Aansoek kragtens artikel 15B(1)(d) van die Wet op Deeltitels 95 van 1986, saamgelees met artikel 68(1) van die Registrasie van Akteswet, 47 van 1937

Ons, die ondergetekendes

SIPHISO NXUMALO

Identiteitsnommer 640421 5010 08 6

en

DUDU ZUMA

Identiteitsnommer 660329 0129 08 4

getroud binne gemeenskap van goed met mekaar

doen hiermee aansoek by die Registrateur van Aktes te Pretoria vir die endossering van Akte van Transport ST123/2004, kragtens die bepalings van artikel 15B(1)(d) van die Wet op Deeltitels 95 van 1986, saamgelees met artikel 68(1) van die Registrasie van Aktes Wet, No 47 van 1937, waarkragtens gehou word -

'n Eenheid bestaande uit -

- a) Deel No **26** soos aangetoon en volledig beskryf op Deelplan No SS **102/1982** in die skema bekend as **ATHOLLBANK** ten opsigte van grond en gebou of geboue geleë te **ATHOLL GARDENS DORPSGEBIED, in die gebied van CITY OF JOHANNESBURG METROPOLITAN MUNICIPALITY**, van welke deel die vloeroppervlakte, volgens voormelde deelplan **210 (twee honderd en tien)** 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 genoemde deelplan aangeteken.

As geregistreeerde eienaars van bogemelde eiendom en vanweë die feit dat die vruggebruiker en houer van die notariële koppelingsooreenkoms, Nonaindia Nxumalo, op 23 Julie 2010 oorlede is, **doen ons aansoek dat 'n aantekening op bogemelde transportakte gemaak word tot die effek dat:**

- 1 die persoonlike serwituut van vruggebruik, gehou kragtens bogemelde transportakte; en**
- 2 die notariële koppelingsooreenkoms SK12/2004 van eenhede 26 en 27 in die skema bekend as ATHOLLBANK, verval het.**

Geteken te Pretoria op 10 Mei 2014.

S Nxumalo

D Zuma

7.3

MEMORANDUM

PROSEDURE WAT GEVOLG MOET WORD VIR DIE REGISTRASIE VAN
WYSIGINGSDEELPLAN VAN UITBREIDING LG D299/2009 VAN DEEL 26 IN DIE
SKEMA BEKEND AS ATHOLLBANK

AAN: SIPHISO NXUMALO
DIRK STORM

DATUM: 10 SEPTEMBER 2014

MEMORANDUM OPGESTEL DEUR ERINDA FRANTZEN

- 1 Artikel 24 van die Wet op Deeltitels handel oor die uitbreiding van 'n deel.
- 2 Die uitbreiding van 'n deel moet by wyse van 'n spesiale besluit deur die regspersoon goedgekeur word. Hierdie besluit is alreeds geneem, aangesien die deelplanne nie sonder die indiening van die besluit by die Landmeter-generaal goedgekeur sou word nie. Ons benodig 'n gesertifiseerde afskrif van die besluit vir ons rekorddoeleindes. Geliewe in die verband aan ons die kontakbesonderhede te verskaf van AP Marshall.

- 3 'n Deelplan van uitbreiding, wat 'n blokplan in hierdie geval moet bevat, moet deur 'n landmeter of argitek opgestel en deur die Landmeter-generaal goedgekeur word. Die afskrif van die plan wat aan ons verskaf is sluit wel 'n blokplan in en is alreeds deur die Landmeter-generaal goedgekeur. Ons benodig twee registrasie-afskrifte daarvan vir indiening by die aktekantoor. Indien u dit nie het nie, verwittig ons sodat ons die nodige reëlings kan tref om dit te bekom.
- 4 Ons benodig ook die oorspronklike titelakte vir eenheid 26. Dit behoort in die besit van Mnr Nxumalo te wees, aangesien daar geen verband-endossemente daarop voorkom nie.
- 5 Ons moet 'n sertifikaat van die landmeter of argitek bekom wat die persentasie afwyking in die deelnemingskwota van deel 26 as gevolg van die uitbreiding uiteensit.
- 6 Indien die persentasie afwyking meer as 10% is moet daar aan artikel 24(6A) van die Wet op Deeltitels voldoen word. Hierdie artikel vereis die volgende:
 - 6.1 Die aansoeker vir die registrasie van die deelplan van uitbreiding (Siphiso Nxumalo en Dudu Zuma) moet 'n kennisgewing per geregistreerde pos aan elke verbandhouer in die skema stuur. Daar is sekere besondere aangeleenthede wat in hierdie kennisgewings aangespreek moet word. Ons is in 'n posisie om hierdie kennisgewings namens u op te stel en te versend.
 - 6.2 Die identiteit van die verbandhouders moet derhalwe vasgestel word.
 - 6.3 Indien ons nie enige reaksie tot die kennisgewings ontvang binne 30 dae na die versending daarvan nie, sal dit geag word dat die betrokke verbandhouders geen beswaar teen die voorgestelde uitbreiding het nie en daartoe toestem.
 - 6.4 Indien daar verbandhouders is wat beswaar maak, mag dit die poses vertraag aangesien daar aan die besware aandag gegee sal moet word.
- 7 Aangesien die uitbreiding oor gemeenskaplike eiendom gebou is, kwalifiseer die uitbreiding as 'n transaksie soos gedefinieer in die Wet op Hereregte en ons sal derhalwe 'n hereregtekwitansie of -vrystellingssertifikaat moet bekom. Vir hierdie doel benodig ons inligting van enige bedrag wat u moontlik moes betaal aan die regspersoon as vergoeding vir die verlening

van hul goedkeuring tot die uitbreiding.

8 'n Aansoek vir die registrasie van die wysigingsdeelplan van uitbreiding moet deur Siphiso Nxumalo en sy vrou Dudu Zuma onderteken word.

9 Ons benodig die oorspronklike egskeidingsbevel van die voormalige huwelik tussen Siphiso Nxumalo en Margareth Nxumalo om te verseker dat eenheid 26 aan Mnr Nxumalo by die egskeiding toegeken is en dat M Nxumalo geen aanspraak op die eiendom het nie. Indien u ons nie van die oorspronklike kan voorsien nie, sal ons 'n gesertifiseerde afskrif daarvan by die griffier van die Hooggeregshof moet bekom. Vir daardie doeleindes benodig ons die setel van die hof waar u geskei is.

10 **Die dokumente wat by die aktekantoor ingedien sal moet word, is:**

- i) twee registrasie-afskrifte van die **wysigingsdeelplan van uitbreiding** LG D299/2009
- ii) **aansoek** (opgestel kragtens voorgeskrewe vorm O) vir die registrasie van die wysigingsdeelplan van uitbreiding
- iii) die **egskeidingsbevel** van Siphiso Nxumalo en Margareth Nxumalo (hetsy die oorspronklike of 'n afskrif gesertifiseer deur die griffier, 'n transportbesorger of notaris)
- iv) oorspronklike **titelakte ST123/2004** vir deel 26
- v) **sertifikaat deur die landmeter of argitek** wat bevestig dat die persentasie afwyking in die deelnemingskwota van die deel wat uitgebrei staan te word nie 10% oorskry nie of indien dit wel 10% oorskry 'n **sertifikaat deur die transportbesorger** wat bevestig dat elke verbandhouer van elke eenheid in die skema toegestem het tot die registrasie van die deelplan van uitbreiding van deel 26
- vi) **hereregtekwitansie** of-vrystellingsertifikaat [15]

VORM O

Aansoek kragtens artikel 24(1)¹⁸ van die Wet op Deeltitels, 1986

Ons, die ondergetekendes

SIPHISO NXUMALO

Identiteitsnommer 640421 5010 08 6

en

DUDU ZUMA

Identiteitsnommer 660329 0129 08 4

getroud binne gemeenskap van goed met mekaar

doen hierby aansoek by die Registrateur van Aktes te Pretoria om:

- 1 Die registrasie van die aangehegte (wysigings)deelplan van uitbreiding van 'n deel (S.G. D299/2009) ingevolge die bepalings van artikel 24(6) van die Wet op Deeltitels, 1986, ten opsigte van Deel No 26 soos aangetoon en volledig beskryf op Deelplan No SS102/1982¹⁹ in die skema bekend as **Athollbank** ten opsigte van die grond en gebou of geboue geleë te **Atholl Gardens Township**, Plaaslike Owerheid: **City of Johannesburg Metropolitan Municipality** en gehou kragtens Akte van Transport ST123/2004.

Geteken te Pretoria op 10 Mei 2014

S Nxumalo

D Zuma

¹⁸ Vorm O uitgereik onder die Wet op Deeltitels moet gebruik word.

¹⁹ Hier moet daar na die deelplan verwys word waarop deel 26 voor die registrasie van die uitbreiding aangetoon word.

TRANSPORTBESORGER

Erinda Frantzen

Volmag

Ons, die ondergetekendes,

SIPHISO NXUMALO

Identiteitsnommer 640421 5010 08 6 en

DUDU ZUMA

Identiteitsnommer 660329 0129 08 4

getroud binne gemeenskap van goed met mekaar

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

Siphiso Nxumalo, met die skriftelike toestemming van Dudu Zuma op 10 Julie 2010 die ondergemelde eiendom vir 'n bedrag van R900 000,00 (nege honderd duisend rand) aan die hiernagemelde transportnemer verkoop het

DIRK STORM

Identiteitsnommer 721201 5058 08 7

ongetroud

en die eiendom synde -

'n Eenheid bestaande uit -

- a) Deel No **26** soos aangetoon en volledig beskryf op Deelplan No SS **123/2014**²⁰ in die skema bekend as **ATHOLLBANK** ten opsigte van grond en gebou of geboue geleë te **ATHOLL GARDENS DORPSGEBIED, in die gebied van CITY OF JOHANNESBURG METROPOLITAN MUNICIPALITY**, van welke deel die vloeroppervlakte, volgens voormelde deelplan **278 (twee honderd agt en sewentig)**²¹ vierkante meter groot is; en

²⁰ Sodra die wysigingsdeelplan van uitbreiding van 'n deel geregistreer is, allokier die Registrateur van Aktes 'n nuwe SS nommer aan sodanige plan. In daaropvolgende handeling met die uitgebreide deel, moet 'n verwysing na hierdie nuwe SS nommer gemaak word. Aangesien die nuwe SS nommer nie in die vraag voorsien is nie, is hierdie nommer opgemaak.

²¹ Die groter groottevan artikel 26 kan op bladsy 5, die deelnemingskwotablad van Deelplan LG D299/2009, gevind word.

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

Gehou kragtens Akte van Transport ST123/2004²²

en verder om die eiendom te sedeer en te transporteer aan die koper,

Geteken te Pretoria op 10 September 2014

Getuies:

1			S Nxumalo
2			D Zuma [15]

Vraag 8 - Modelantwoord

[25]

- 8.1 Die titelakte waarkragtens Eenheid 5 in die skema Ommygosh gehou word, moet kragtens artikel 4(1)(b) van die Registrasie van Akteswet reggestel word om aan te dui dat Ebrahim Vally en sy gade Priscilla Vally binne gemeenskap van goed met mekaar getroud is. Daarna moet 'n aansoek deur beide gades gebring word kragtens artikel 45bis(1A)(b) van die Registrasie van Akteswet in terme waarvan die eiendom aan elke gade in gelyke halwe aandele toegeken word.²³ [5]

²² Die huidige titelakte (ST123/2004) is geëndosseer rakende die uitbreiding van deel 26. 'n Nuwe transportakte of ander akte word derhalwe nie geregistreer wanneer 'n deel uitgebrei word nie.

²³ Registrateurskonferensiebesluit 32/2005. Vraag 8.1 is ook getoets in Mei 2009 (Deel 2), Vraag 5 vir 4 punte.

TRANSPORTBESORGER
Gabriël Jacobus le Roux

**Aansoek en beëdigde verklaring kragtens
artikel 4(1)(b) van die Aktes Wet, 47 van 1937**

Ek, die ondergetekende
EBRAHIM VALLY
Identiteitsnommer 581011 5003 08 2
getroud buite gemeenskap van goed
verklaar hiermee onder eed soos volg -

- 1 Ten tyde van die registrasie van die eiendom gehou kragtens Akte van Transport ST4569/2010 in my naam, was ek binne gemeenskap van goed getroud met Priscilla Vally.
- 2 In gemelde transportakte ST4569/2010 word ek verkeerdelik beskryf as getroud buite gemeenskap van goed.
- 3 Daar is geen ander akte geregistreer in die aktekantoor te Pretoria waarin my huwelikstaat foutief weergegee is nie.
4. Die verbetering sal nie 'n oordrag van 'n reg tot gevolg hê nie.
- 5 Ek doen hiermee aansoek by die Registrateur van Aktes te Pretoria om verbetering van die fout in die gemelde transportakte sodat die transportnemer in die vestigingsklousule in voormelde Transportakte as volg beskryf word:

EBRAHIM VALLY
Identiteitsnommer 581011 5003 08 2 en
PRISCILLA VALLY
Identiteitsnommer 681215 0036 08 2
getroud binne gemeenskap van goed met mekaar

E Vally

GETEKEN en BEËDIG voor my te PRETORIA op 10 September 2014 deur die verklaarder wat erken het dat hy ten volle op hoogte is met die inhoud van hierdie verklaring en dat hy dit verstaan.

KOMMISSARIS VAN EDE

TRANSPORTBESORGER

Gabriël Jacobus le Roux

Aansoek kragtens artikel 45bis(1A)

van die Aktes Wet, 47 van 1937

Ons, die ondergetekendes

- 1 EBRAHIM VALLY
Identiteitsnommer 581011 5003 08 2 en
getroud buite gemeenskap van goed

- 2 PRISCILLA VALLY
Identiteitsnommer 681215 0036 08 2
getroud buite gemeenskap van goed

doen hiermee aansoek by die Registrateur van Aktes te Pretoria vir endossering van Akte van Transport ST4569/2010, kragtens die bepalings van artikel 45bis(1A) van die Registrasie van Akteswet, No 47 van 1937, waarkragtens gehou word -

'n Eenheid bestaande uit -²⁴

- a) Deel No **5** soos aangetoon en vollediger beskryf op Deelplan No SS **753/2008** in die skema bekend as **OMYGOSH** ten opsigte van grond en gebou of geboue geleë te **CENTURION DORPSGEBIED, CITY OF TSHWANE METROPOLITAN MUNICIPALITY**, van welke deel die vloeroppervlakte, volgens voormelde deelplan **295 (twee honderd vyf en negentig)** 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 genoemde deelplan aangeteken.

²⁴ Die voorgeskrewe vorm vir hierdie beskrywing kan gevind word in paragraaf 1 van Vorm H uitgereik onder die Wet op Deeltitels.

Aangesien ons huweliksgoederebedeling ingevolge artikel 21 van die Wet op Huweliksgoedere, No 88 van 1984, kragtens 'n bevel uitgereik deur die Hooggeregshof van Suid-Afrika, Gauteng Afdeling, Pretoria op 15 Mei 2014 van binne na buite gemeenskap van goed verander is en **die goed aan beide van ons in gelyke aandele toegeken is, doen ons hiermee aansoek dat 'n aantekening op gemelde transportakte gemaak word tot die effek dat elkeen van ons geregtig is om oor ½ (een halwe) aandeel in die gemelde eiendom te beskik asof ons formeel transport daarvan verkry het.**

Ons verklaar dat die waarde van die binne-gemelde eiendom R1 200 000,00 (een miljoen twee honderd duisend rand) beloop.

Geteken te Pretoria op 10 September 2014.

E Vally

P Vally
[20]

Vraag 9 - Modelantwoord

[30]

- 9.1 Ek sal die nodige dokumente opstel vir die registrasie van 'n meegaande (kollaterale) verband oor Eenheid 9, gepasseer deur dieselfde verbandgewer (ABC Edms) Bpk) as in die hoofverband (wat alreeds vir R10m geregistreer is) ten gunste van dieselfde verbandhouer as in die hoofverband (Vatso Bank) met betrekking tot dieselfde skuldoorsaak as in die hoofverband (lening) oor ander eiendom van die verbandgewer (Eenheid 9 in die skema Nouja) as bykomende sekuriteit.

Alhoewel artikel 112 van die Maatskappywet 71 van 2008 'n spesiale besluit deur die aandeelhouders van die maatskappy wat die geheel van of die grootste gedeelte van die besigheid of bates van die maatskappy vervreem, vereis, val verbandbeswaring nie onder sodanige "vervreemding" nie en 'n spesiale besluit deur die aandeelhouders is derhalwe nie nodig nie.²⁵

²⁵ In *Standard Bank of South Africa Ltd v Hunkydory Investments 188 (Pty) Ltd* het die hof bevind dat "vervreem" 'n beskikking in die vorm van 'n oordrag van eienaarskap beteken eerder as 'n transaksie wat die maatskappy se bates aan die risiko van 'n gedwonge verkoping as gevolg van 'n lening blootstel.

TRANSPORTBESORGER

Erinda Frantzen

Prokurasie om Deeltitel Verband te Registreer

Ek, die ondertekende,

Mark Wilhelm in my hoedanigheid as direkteur en behoorlik daartoe
gemagtig kragtens 'n besluit van
ABC (EDMS) BPK
Registrasienuommer 1990/369547/07

verklaar hiermee dat ek hede 'n deelverband geteken en verly het ten gunste van

VATSO BANK BEPERK

Registrasienuommer 1960/004586/06 sy opvolgers in titel of regsverkrygendes
(hierna "die verbandnemer") vir die bedrag van R10 000 000,00 (tien miljoen rand)
en 'n addisionele bedrag van R2 000 000,00 (twee miljoen rand) en spesiaal as 'n
Eerste verband die ondergemelde eiendom beswaar onderhewig aan die
voorwaardes soos uiteengesit in 'n aanhangsel tot die genoemde verband-

'n eenheid wat bestaan uit -

- a) **Deel Nr. 9**, soos getoon en volledig beskryf op Deelplan Nr. **SS111/2009**,
in die skema bekend as **NOUJA** ten opsigte van die grond en gebou of
geboue geleë te **SANDTON DORPSGEBIED**, Plaaslike Bestuur: **CITY OF
JOHANNESBURG METROPOLITAN MUNICIPALITY** van welke deel die
vloeroppervlakte, volgens die voormelde deelplan 1 750 (een duisend sewe
honderd en vyftig) 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
genoemde deelplan aangeteken.

Gehou kragtens Akte van Transport ST22/2010

onderhewig aan al die terme en voorwaardes vervat in die voormelde Akte van
Transport

en ek benoem en stel hiermee aan en verleen magtiging aan

OLIVIA GROENEWALD

met mag van substitusie om as my agent met betrekking tot die genoemde transaksie op te tree en voor enige Transportbesorger, praktiserend as sulks in die Republiek van Suid-Afrika dan en daar namens my 'n verband te teken wat met die aangehegte een ooreenkom; om alle veranderings, toevoegings en/of weglatings in en aan die genoemde verband wat met die oog op registrasie daarvan nodig mag wees, aan te bring en te waarmerk;²⁶

en ek benoem en stel hiermee aan en verleen magtiging aan
GABRIËL JACOBUS LE ROUX ²⁷

om as my Prokureur, Transportbesorger en Agent met betrekking tot die genoemde transaksie op te tree en registrasie van die deelverband te bekom en verder om alle veranderings, toevoegings en/of weglatings uit en aan die genoemde verband wat met die oog op registrasie daarvan nodig mag wees, aan te bring en te waarmerk;

en om in die algemeen enigiets te doen wat nodig mag wees om die genoemde verband so geldig en van krag te maak as wat ons die sou kom doen indien ek persoonlik teenwoordig sou wees en bekragtig hiermee alles en enigiets wat die genoemde Prokureur, Transportbesorger en Agent wettiglik uit hoofde hiervan doen of laat doen.

ALDUS GEDOEN EN GETEKEN te Johannesburg op 10 Desember 2014
As Getuies

1 _____

2 _____

_____ M Wilhelm nms ABC (Edms) Bpk

²⁶ Jy sou hierdie paragraaf uitgelaat het indien die verbandgewer persoonlik voor die transportbesorger verskyn het.

²⁷ Alhoewel ditt nie vereis word dat die transportbesorger (of verbandgewer) persoonlik voor die Registrateur van Aktes hoef te verskyn en die verband te passeer nie, moet die deelverband nogtans in die aktekantoor geregistreer word en 'n transportbesorger het derhalwe magtiging nodig om sodanige registrasie namens die verbandgewer te behartig.

Meegaande Deelverbandakte

Ek, die ondergetekende,

OLIVIA GROENEWALD

behoorlik daartoe gemagtig kragtens 'n Volmag geteken te Johannesburg op 10 September 2014 en aan my verleen deur ²⁸

Mark Wilhelm in sy hoedanigheid as direkteur en behoorlik daartoe gemagtig kragtens 'n besluit van
ABC (EDMS) BPK
Registrasienuommer 1990/369547/07 ²⁹
(hieronder die verbandgewer genoem),

²⁸ Die verbandgewer kon ook persoonlik voor die transportbesorger verskyn het en dan sou jy hierdie paragraaf weggelaat het.

²⁹ Aangesien die volmag nie by die aktekantoor ingedien word nie, moet die persoon wat namens die maatskappy optree en sy magtiging ook hier vermeld word.

erken hierby dat ek wettiglik verskuldig is aan en gebonde is teenoor
VATSO BANK BEPERK
Registrasienommer 1960/004586/06
sy opvolgers in titel of regverkrygendes
(hieronder die verbandnemer genoem)

die bedrag van R10 000 000,00 (tien miljoen rand) ontstaande uit en synde geld geleen en voorgeskiet, as sekuriteit vir welke skuld Deelverband B123/2012 (hieronder genoem die hoofverband) geregistreer is in die registrasiekantoor te Bloemfontein op die 6de Oktober 2012 oor die eiendom daarby spesiaal verbind;

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

So is dit dat die ek afstand doen van alle voorregte onstaande uit die wettige eksepsies *non numeratae pecunia, non causa debiti*, hersiening van rekeninge, *errore calculi* en geen waarde ontvang³⁰ (in soverre die afstanddoening daarvan nie deur die Nasionale Krediet verbied word nie), met die volle krag en uitwerking waarvan ek verklaar ek ten volle bekend is, en hierby verklaar en erken dat ek gehou en wettiglik verbind is aan en ten behoeve van die genoemde verbandnemer, sy order of regsverkrygendes in voornoemde som van R10 000 000,00 (tien miljoen rand) tesame met die som van R2 000 000,00 (twee miljoen rand) as 'n preferente las vir onkoste en ander sake soos vollediger uiteengesit in die hoofverband en as meegaande sekuriteit vir die behoorlike terugbetaling van voornoemde bedrae tesame met rente op voornoemde kapitaalbedrag en vir die behoorlike nakoming van al die bepalinge en voorwaardes genoem of na verwys in die hoofverband asook al my verpligtings ingevolge daarvan en hierby verklaar ek spesiaal te verbind eerste verband

³⁰ Dieselfde eksepsies waarvan daar in die hoofverband afstand gedoen is moet in die kollaterale verband van afstand gedoen word. Aangesien die skuldoorsaak in die hoofverband vir geld geleen en voorgeskiet is sou die afstanddoening van die bogemelde eksepsies in die hoofverband ingesluit wees.

'n eenheid wat bestaan uit -

- a) **Deel Nr. 9**, soos getoon en vollediger beskryf op Deelplan Nr. **SS111/2009**, in die skema bekend as **NOUJA** ten opsigte van die grond en gebou of geboue geleë te **SANDTON DORPSGEBIED**, Plaaslike Bestuur: **CITY OF JOHANNESBURG METROPOLITAN MUNICIPALITY** van welke deel die vloeroppervlakte, volgens die voormelde deelplan 1 750 (een duisend sewe honderd en vyftig) 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 genoemde deelplan aangeteken.

Gehou kragtens Akte van Transport ST22/2010 en onderhewig aan sodanige voorwaardes soos uiteengesit in gemelde akte van transport

Geteken Johannesburg op 11 September 2014

Verbandgewer of sy behoorlik gemagtigde agent

Voor my
Transportbesorger

Geregistreer te Johannesburg op

Ampseël

Registrateur van Aktes

AANHANGSEL

Ek, die ondergetekende

Mark Wilhelm in my hoedanigheid as direkteur en behoorlik daartoe
gemagtig kragtens 'n besluit van
ABC (EDMS) BPK
Registrasienommer 1990/369547/07

(hieronder die verbandgewer genoem), verklaar verder dat die Meegaande
Deelverbandakte waaraan hierdie Aanhangsel geheg is, onderhewig is aan die
volgende terme en voorwaardes:

- 1 Hierdie meegaande verband sal onderhewig wees aan al die terme en
voorwaardes soos in die hoofverband uiteengesit so volledig en effektief asof
dit hierin ingevoeg is en aan die spesiale voorwaarde dat by betaling en
voldoening aan al die verpligtinge verseker onder die hoofverband, hierdie
meegaande verband van nul en gener waarde sal wees maar andersins met
volle krag en effek sal wees.
- 2 Die verbandnemer word onherroeplik *in rem suam* aangestel om namens die
verbandgewer op te tree in aangeleenthede wat die eenheid en die
verbandgewer se verhouding met die regspersoon en die deeltiteleienaars
affekteer.
- 3 Die verbandnemer word gemagtig om die algemene vergaderings by te woon
en namens die verbandgewer te stem.
- 4 die verbandnemer sal geregtig wees op om alle kennisgewing en ander
inligting in besit van die regspersoon wat relevant tot sy sekuriteit is .

Verbandgewer of sy behoorlik gemagtigde agent

Voor my
Transportbesorger

TOTAAL: [200]

September 2014

Deel 2

Selfstudie Aktekursus

Vraag 1 - Modelantwoord

[4]

1 **Met betrekking tot die getekende toestemming**

By 'n Registrateurskonferensie ³¹ is besluit dat die toestemming tot kansellasië wel gebruik mag word na die dood van die persoon wat die toestemming gegee het, op voorwaarde dat boedelbelastinguitklaring verskaf word. Indien 'n behoorlik aangestelde agent die toestemming voor die verbandhouer se afsterwe onderteken, sal die toestemming ook aanvaarbaar wees. Die skuldenaar het alreeds deur terugbetaling presteer en die toestemming onderteken deur X gedurende sy leeftyd bly geldig.

2 **Met betrekking tot die getekende volmag**

In hierdie geval word die volmag outomaties herroep en sal die transportbesorger nie die volmag kan gebruik nie. Die dood van X beëindig die agenskap en 'n nuwe volmag moet van die eksekuteur van die oorledene se boedel verkry word sodra 'n eksekuteursbrief aan hom uitgereik is. Indien dokumentasie alreeds by die aktekantoor ingedien is, moet dit onttrek word voor registrasie en heringedien word nadat 'n nuwe volmag verkry is.

Vraag 2 - Modelantwoord

[3]

Indien 'n fidusiêre belang in grond beëindig word voordat oordrag van die grond ten gunste van die fiduciarius geregistreer is, mag die grond direk na die fideicommissarius getranspoteer word - artikel 14(1)(b)(vi) van die Registrasie van Akteswet. Die eiendom mag derhalwe oorgedra word deur die eksekuteur in die boedel van wyle W direk na die kleinseun, Z (fideicommissarius).

³¹ RKB32/1965.

3.1 EN die komparant het verklaar dat

NADEMAAL in die saam waarin XYX (Edms) Bpk die eiser was en Jo Brown, Identiteitsnommer 690306 5032 08 7, die verweerder was en kragtens 'n lasbrief uitgereik deur die Hoë Hof van Suid-Afrika (Noord Gauteng Afdeling) op 2 Januarie 2011 te Pretoria onder saaknommer 301/2010, daar deur die balju op die ondergemelde eiendom beslag gelê is:

EN NADEMAAL die hiernagenoemde eiendom, geregistreer in die naam van die gemelde Jo Brown, daarna deur die balju per openbare veiling op 3 April 2011 verkoop is [5]

3.2 EN die komparant het verklaar dat die gemelde wyle Jo Brown, gedurende sy leeftyd op 3 April 2011 die ondergemelde eiendom waarlik en wettiglik verkoop het [3]**3.3 EN die komparant het verklaar dat sy prinsipaal op 15 Mei 2014 die ondergemelde eiendom waarlik en wettiglik geskenk het [4]****3.4 EN die komparant het verklaar dat**

NADEMAAL, kragtens die gesamentlike testament gedateer 10 April 2009 van wyle Jo Brown, wie op 15 Januarie 2014 gesterf het en sy langsewende gade Alice Brown met wie hy binne gemeenskap van goed getroud was, die testateurs hul boedels saamgesmelt het en die ondergemelde eiendom spesifiek aan hul seun, James Brown nagelaat het, onderhewig aan 'n vruggebruik ten gunste van die langsewende gade en verder onderhewig aan die uitsluiting van die gemeenskap van goed soos meer volledig hieronder uiteengesit;

EN NADEMAAL die langsewende gade die bepalings van die testament geadieer het;

SO IS dit dat gemelde komparant, in sy voornoemde hoedanigheid ... [8]

3.5 EN die komparant het verklaar dat
NADEMAAL die ondergemelde transportnemer die ondergemelde eiendom
kragtens 'n koopkontrak gedateer 4 Januarie 2011 gekoop het maar
foutiewelik oordrag van Erf 14 Hatfield Dorpsgebied kragtens Akte van
Transport T10/2012 ontvang het;

EN NADEMAAL ek Erf 14 Hatfield Dorpsgebied kragtens 'n
kooporeenkoms gedateer 4 Januarie 2011 gekoop het maar foutiewelik
oordrag van Erf 15 Hatfield Dorpsgebied kragtens Akte van Transport
T11/2012 ontvang het;

EN NADEMAAL ek en die ondergemelde transportnemer ooreengekom het
om die posisie reg te stel en as gevolg van sodanige ooreenkoms ek
gelyktydig hiermee oordrag vanaf die ondergemelde transportnemer sal
ontvang van die gemelde Erf 14 Hatfield Dorpsgebied;

SO IS DIT dat gemelde komparant in sy voormelde hoedanigheid... [8]

Vraag 4 - Modelantwoord [4]

4.1 'n Vervreemdingsakte waarin 'n saaklike reg van uitbreiding nie geopenbaar
is nie, is vernietigbaar na keuse van die koper. Nadat die koper kennis aan
die verkoper gegee het dat hy die kontrak vernietig, sal die vervreemding
nietig wees - artikel 25(15) [2]

4.2 Ek sal John Smith inlig van die saaklike reg van uitbreiding, en hom van die
nodige besonderhede rakende die saaklike reg van uitbreiding voorsien en
hom inlig aangaande sy reg soos bespreek in 4.1 hierbo sodat hy kan besluit
of hy desnieteenstaande met die transaksie wil voortgaan. Indien hy wil
voortgaan, sal ek 'n skriftelike kennisgewing vir hom opstel om te teken
waarin hy bevestig dat hy nie van voorneme is om die vervreemding te
vernietig as gevolg van die nie-openbaarmaking van die saaklike reg nie. [2]

Vraag 5 - Modelantwoord [2]

Artikel 80 van die Boedelwet vereis slegs die toestemming van die Meester of die
Hooggeregshof indien 'n minderjarige onroerende eiendom wil vervreem of
beswaar. Dit vereis nie sodanige toestemming wanneer 'n verband wat ten gunste
van 'n minderjarige geregistreer is gekanselleer moet word nie aangesien daar
geen vervreemding van onroerende eiendom plaasvind in sodanige geval nie. In
Ex Parte MacRobert No was beslis dat dit onnodig vir 'n voog is om die hof se

goedkeuring te verkry vir die kansellasië van 'n verband wat ten gunste van 'n minderjarige geregistreer is. Die minderjarige moet egter, nogsteeds deur sy ouer of voog bygestaan word in die verlyding van die vereiste toestemming tot kansellasië. Dit is nie nodig vir die bystand van beide ouers en natuurlike voogde nie.

Vraag 6 - Modelantwoord

[6]

6.1 Indien die huurkontrak 'n langtermynhuurkontrak is wat in die aktekantoor geregistreer staan te word, mag hy nie. Artikel 15(2)(a) van die Wet op Huweliksgoedere vereis die toestemming van die ander gade indien onroerende eiendom vervreem staan te word. 'n Geregistreeerde langtermyn huurkontrak word omskryf in die Registrasie van Akteswet as "onroerende eiendom". Die verhuring van die eiendom kom verder neer op 'n vervreemding. Indien die huurkontrak egter 'n korttermynhuurkontrak is kom dit nie neer op die verlening van 'n saaklike reg in onroerende eiendom onder artikel 15(2) nie, maar slegs 'n persoonlike reg en is die toestemming van John se gade derhalwe nie nodig nie. [2]

6.2 Aangesien die onderhandse borgstelling deur John Brown nie in die gewone loop van sy besigheid gegee word nie, word die skriftelike toestemming van Sue Brown, behoorlik geattesteer deur twee getuies vereis, welke toestemming nie by wyse van ratifikasie gegee mag word nie.

Met betrekking tot die beswaring van Erf 1234 Hillside met 'n verband as sekuriteit vir die borgstelling, word die skriftelike toestemming deur Sue Brown, geattesteer deur twee getuies ook vereis aangesien dit die verbandbeswaring van onroerende eiendom inhou soos na verwys in artikel 15(2)(a) van die Wet op Huweliksgoedere. Hierdie toestemming mag ook nie by wyse van ratifikasie gegee word nie. [2]

6.3 Ja. Artikel 15(9) van die Wet op Huweliksgoedere bepaal dat wanneer 'n gade 'n transaksie aangaan waarvoor die ander gade se toestemming vereis was, word dit geag dat die transaksie met die nodige toestemming aangegaan is indien die ander kontrakterende party nie geweet het en nie redelikerwys kon geweet het dat die transaksie aangegaan word teenstrydig met die bepalings van artikel 15(2) of 15(3) nie. [2]

Vraag 7 - Modelantwoord

[3]

- 1 Die verkeerde spelling van sy naam kan reggestel word deur 'n aansoek en beëdigde verklaring kragtens artikel 4(1)(b) van die Registrasie van Akteswet vir 'n endossement op te stel vir ondertekening deur my kliënt en indiening in die aktekantoor.
- 2 Die rentekoers kan by wyse van 'n ooreenkoms kragtens artikel 3(1)(s) van die Registrasie van Akteswet gewysig word welke ooreenkoms onderteken moet word deur beide die verbandgewer en die verbandhouer vir indiening in die aktekantoor.
- 3 Die kapitaalbedrag in die verband mag nie met 'n artikel 3(1)(s) van die Registrasie van Akteswet ooreenkoms gewysig word nie. Die kapitale bedrag in 'n verband kan verminder word deur die notering van 'n gedeeltelike betaling of vermindering in dekking. In hierdie geval waar die kapitale bedrag verhoog moet word, moet die bestaande verband gekanselleer word en 'n nuwe (vervangende) verband vir die korrekte bedrag geregistreer word.

Vraag 8 - Modelantwoord

[6]

Wanneer 'n eiendom verkoop word aan 'n persoon wat as agent namens iemand anders optree (John Smith of genomineerde), moet die agent (John Smith) aan die verkoper die naam en adres van die prinsipaal namens wie hy optree openbaar en aan die verkoper die dokumente verskaf wat hom as agent aanstel. Dit moet gedoen word op dieselfde dag as die dag waarop die koopkontrak onderteken word of in die geval van 'n veiling, op dieselfde dag as die dag waarop die afslaer die koper se bod aanvaar - (artikel 16 van die Wet op Hereregte). Indien dit nie deur die agent (John Smith) gedoen word nie, sal vir hereregtedoeleindes vermoed word dat, tensy die teendeel bewys word, die eiendom deur die agent self verkry is. Die effek van hierdie artikel is dat indien 'n persoon nie die naam van die genomineerde op dieselfde dag openbaar nie, maar dit eers later doen, die koop as twee transaksies vir hereregtedoeleindes beskou sal word. Met ander woorde die eerste koper (John Smith) sal hereregte moet betaal op die koopprys en die genomineerde sal ook hereregte op die koopprys moet betaal.

Vraag 9 - Modelantwoord

[5]

Die voorbehoudsbepaling tot artikel 76(1) maak voorsiening vir die registrasie van 'n ongeregistreerde grondserwituut in die volmag om oordrag te gee vanaf A na B.

Dit is derhalwe nie nodig om sodanige serwituut notarieël te verly nie met 'n gevolglike kostebesparing. Die prosedure om dit te bereik is as volg:

- 1 Die verkoper (A) moet die bestaan van die ongeregisterde serwituut erken deur dit in die koopkontrak te openbaar en dan in die volmag te inkorporeer. 'n Aparte erkenning deur A is nie nodig nie. Sy handtekening op die volmag is voldoende.
- 2 B (die koper) moet skriftelik toestem tot die inkorporasie van die serwituut in die transportakte. Hy mag sy toestemming op die volmag self gee of in 'n aparte toestemming waarin die serwituut beskryf word.
- 3 A moet die serwituut ten gunste van sy grond aanvaar. Hy doen dit deur 'n transportbesorger aan te stel kragtens 'n volmag om voor die Registrateur te verskyn op die dag van registrasie van die transportakte en die serwituut ten gunste van sy grond te aanvaar. Hierdie volmag sal derhalwe 'n tweede, aparte volmag in die stel wees.

Vraag 10 - Modelantwoord

[3]

Joan Jillson
Identiteitsnommer 420916 3043 08 7
voorheen ongetroud
(nou getroud binne gemeenskap van goed)

Vraag 11 - Modelantwoord

[3]

Jo Jackon
Identiteitsnommer 440919 5096 08 2
(nou oorlede)
en
Jill Jackson
Identiteitsnommer 501001 0057 08 7
(voorheen getroud binne gemeenskap van goed met mekaar)

Vraag 12 - Modelantwoord

[10]

Die Wet op Beskermingsmaatreëls vir Behuisingsverbruikers is van toepassing op enige huisbouer.³² Cool Ideas is 'n "huisbouer" soos omskryf in gemelde Wet as synde 'n persoon wat die besigheid van 'n huisbouer bedryf. "Besigheid van 'n huisbouer" word omskryf in die Wet as om in te sluit om teweeg te bring dat 'n huis opgerig word vir 'n persoon. Kragtens artikel 10 mag geen persoon die besigheid

³² Artikel 1A.

van 'n huisbouer bedryf of enige vergoeding ontvang uit hoofde van 'n kontrak vir die konstruksie van 'n huis nie, tensy hy by die NHBRR geregistreer is. Nie alleen die huisbouer wat die konstruksiewerk doen moet geregistreer wees nie, maar ook 'n huisbouer wat ooreenkomste met ander huisbouers aangaan ten einde huise te bou.³³ Indien 'n huisbouer nie aldus geregistreer is nie en die besigheid van 'n huisbouer bedryf en/of vergoeding ontvang sal hy skuldig wees aan 'n misdryf en by skuldigbevinding kan 'n boete en/of gevangenstraf opgelê word.

Aangesien Cool Ideas nie geregistreer is as huisbouer nie is hy nie geregtig om die besigheid as 'n huisbouer te bedryf of enige vergoeding daarvoor te ontvang nie en maak die lede hulle self skuldig aan 'n misdryf. Cool Ideas was derhalwe nie geregtig op enige vergoeding nie en ook nie die vergoeding van die uitstaande bedrag onder die boukontrak nie. Ek sal Cool Ideas derhalwe aanraai om so vinnig as moontlik as huisbouer te registreer.

Daar word vereis dat die boukontrak tussen 'n huisbouer en behuisingsverbruiker op skrif moet wees en deur beide partye onderteken moet wees.³⁴ Alhoewel die feite in casu nie aandui of hieraan voldoen is nie, is dit irrelevant, want die Wet bepaal dat indien daar nie aan voldoen word nie, die ooreenkoms nie op grond daarvan ongeldig sal wees nie.³⁵

Die boukontrak word geag sekere waarborge in te sluit wat in enige hof deur die behuisingsverbruiker teenoor die huisbouer afdwingbaar is. Hierdie waarborge is:

- a) dat die huis wat reeds opgerig is -
 - i) op vakkundige wyse gebou is;
 - ii) geskik is vir bewoning;
 - iii) gebou is ooreenkomstig -
 - aa) die NHBRR Tegniiese Vereistes in die mate waarin dit op die huis van toepassing is op die datum waarop die huis by die Raad ingeskryf word; en
 - bb) die bedinge, planne en spesifikasies van die ooreenkoms aangegaan met die behuisingsverbruiker.
- b) dat die huisbouer -
 - i) onderhewig aan beperkings en vrystellings, op onkoste van die huisbouer en op aanvraag deur die behuisingsverbruiker, ernstige strukturele gebreke in die huis sal regstel wat veroorsaak is deur nie-nakoming van die NHBRR Tegniiese Vereistes en wat plaasvind binne

³³ Artikel 10(6)(b).

³⁴ Artikel 13(1).

³⁵ Artikel 13(3).

'n tydperk bepaal in die ooreenkoms wat nie korter sal wees as 5 jaar vanaf die okkupasiedatum nie, en waarvan kennis deur die behuisingsverbruiker aan die huisbouer gegee is binne daardie tydperk;

- ii) nie-nakoming of afwyking van die bedinge, planne en spesifikasies van die ooreenkoms of enige gebrek wat verband hou met ontwerp, vakmanskap of materiale waarvan kennis deur die behuisingsverbruiker aan die huisbouer gegee is binne 'n tydperk bepaal in die ooreenkoms en wat nie korter as 3 maande vanaf die okkupasiedatum sal wees nie; en
- iii) daklekkie sal regstel wat toegeskryf kan word aan vakmanskap, ontwerp of materiale wat plaasvind en waarvan kennis deur die behuisingsverbruiker aan die huisbouer gegee is binne 'n tydperk bepaal in die ooreenkoms en wat nie korter as 12 maande vanaf die okkupasiedatum sal wees nie.

Daar moet vasgestel word of die kwaliteit van sekere aspekte van die bouwerk waaroor Me Hubbard kla, betrekking het op (b)(i), (ii) of (iii) hierbo en dan of sy kennis van die gebreke binne die tydperke soos hierbo uiteengesit gegee het. Indien wel, is sy geregtig om die waarborge teen Cool Ideas af te dwing en sal Cool Ideas dit moet regstel op sy koste. Indien nie, het sodanige waarborg verval en sal sy nie geregtig wees om dit teen Cool Ideas af te dwing nie.

Indien Me Hubbard daarop geregtig is op die waarborg af te dwing, kan Cool Ideas kragtens sy kontrak met Velvori Construction, van Velvori Construction eis om die herstelwerk te doen of skadevergoeding van Velvori eis op grond van Velvori se versuim om die werk te verrig soos ooreengekom.

Vraag 13 - Modelantwoord

[11]

13.1 'n Prokureur mag nie 'n sakeverhouding aangaan of 'n enkeltransaksie met 'n kliënt sluit nie tensy sodanige prokureur die volgende vasgestel en geverifieer het:

- a) die identiteit van die kliënt;
- b) indien die kliënt namens 'n ander persoon optree, ook
 - i) die identiteit van daardie ander persoon; en
 - ii) die kliënt se bevoegdheid om ten behoeve van daardie ander persoon die sakeverhouding aan te gaan of die enkeltransaksie te sluit; en
- c) indien 'n ander persoon namens die kliënt optree, ook-
 - i) die identiteit van daardie ander persoon; en
 - ii) daardie ander persoon se bevoegdheid om namens die kliënt op te tree.

[3]

13.2 Rekords om gehou te word

- a) die identiteit van die kliënt of enige agent wat namens die kliënt optree;
- b) die wyse waarop die identiteit van die kliënt of agent vasgestel is;
- c) die aard van die sakeverhouding of transaksie;
- d) in die geval van 'n transaksie -
 - i) die bedrag wat betrokke is; en
 - ii) die partye betrokke by daardie transaksie;
- e) alle rekeninge wat gemoeid is met -
 - i) transaksies wat in die loop van daardie sakeverhouding gesluit word; en
 - ii) daardie enkeltransaksie;
- f) alle dokumente of afskrifte van dokumente wat deur die prokureur bekom word ten einde enige persoon se identiteit vas te stel en te verifieer.

[6]

- 13.3 'n Prokureur moet die bogemelde rekords vir minstens vyf jaar vanaf die datum waarop die sakeverhouding beëindig word, of vanaf die datum waarop daardie transaksie gesluit word, hou.

[2]

Vraag 14 - Modelantwoord

[6]

- 1 James Viljoen
Identiteitsnommer 850210 6396 08 7
ongetroud
(1/2 aandeel)
- 2 Craig Smith
Identiteitsnommer 801215 7895 08 8
ongetroud
(1/4 aandeel)
- 3 Jemma Smith
Identiteitsnommer 831216 0059 08 8
ongetroud
(1/4 aandeel)

Hulle erfgename, eksekuteurs, administrateurs of regsverkrygendes

Vraag 15 - Modelantwoord

[6]

Kragtens artikel 48(1) mag 'n verskaffer nie -

- a) aanbied om enige goedere of dienste te verskaf of dit verskaf of 'n ooreenkoms aangaan om dit te verskaf teen 'n prys of op terme wat onbillik, onredelik of onregverdig is nie;

- b) enige goedere of dienste bemark, of 'n ooreenkoms vir die verskaffing van goedere of dienste onderhandel, aangaan of administreeer op 'n manier wat onbillik, onredelik of onregverdig is nie; of
- c) van 'n verbruiker of ander persoon aan wie die goedere of dienste op instruksie van die verbruiker verskaf moet word, verwag om afstand te doen van enige regte, enige verpligting te aanvaar of afstand te doen van enige aanspreeklikheid van die verskaffer op terme wat onbillik, onredelik of onregverdig is nie of enige sodanige terme as 'n voorwaarde oplê vir die aangaan van 'n transaksie nie.

Kragtens artikel 48(2) sal 'n ooreenkoms, terme, voorwaarde of kennisgewing onbillik, onredelik of onregverdig wees indien -

- 1) dit uitermate eensydig teen die verbruiker is;
- 2) so ongunstig vir die verbruiker is dat dit onregverdig is;
- 3) die verbruiker tot sy nadeel op 'n vals of misleidende verklaring staatgemaak het; of
- 4) die kennisgewingsvereistes van artikel 49 oortree is (artikel 49 vereis voorafkennisgewing vir sekere tipes knellende kontrakbedinge soos vrywarings, afstanddoenings en vrystellings).

TOTAAL: [100]

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