

# BESTORWE BOEDEL

Die Meesterskantore is onder andere getaak met die effektiewe afhandeling van bestorwe boedels.

Die Boedelwet 66 van 1965 reguleer boedels waar die oorledene 'n testament nagelaat het en word daar spesifieke uitvoering gegee aan die testament. Indien die oorledene nie 'n testament nagelaat het nie, sal die oorledene se boedel beredder word ingevolge die Wet op Intestate Erfopvolging 81 van 1987. 'n Testament is 'n gespesialiseerde dokument, wat verkieslik opgestel moet word deur 'n prokureur of 'n trust maatskappy. Die testateur se wense of instruksies ten opsigte van sy boedel word daarin uiteengesit. Die vraag ontstaan dikwels by welke meesterskantoor die boedel gerapporteer moet word. Daar moet 'n onderskeid getref word tussen die gevalle waar die oorledene woonagtig was

binne die Republiek aldan nie. Indien die oorledene woonagtig is in die Republiek, moet die boedel gerapporteer word en geld die jurisdiksie van die gebied waar die oorledene afgestorf het. In gevalle waar die oorledene nie woonagtig was in die Republiek nie, kan die boedel gerapporteer word by enige meesterskantoor op voorwaarde dat die boedel slegs by een meesterskantoor aangemeld word. 'n Verklaring moet ingedien word ter ondersteuning dat daar geen ander eksekuteursbriewe uitgereik is nie. Dit is belangrik dat die boedel binne 14 dae vanaf afsterwe gerapporteer moet word en kan gerapporteer word deur enige individu wat beheer of besit het van die eiendom of testament van die oorledene. Die eerste stap in die beredderringsproses is die indiening van 'n doodsertifikaat by die Meester. Die ondersteunende dokumente wat dit

vergesel sal afhang van die waarde van die boedel sowel as die tipe aanstelling wat versoek word.

Enige persoon vanaf die ouderdom van 16 jaar kan 'n testament laat opstel. Vir meer inligting aangaande die voorgeskrewe vorms wat ingedien moet word, besoek die meester se webwerf op [www.justice.gov.za](http://www.justice.gov.za).



- Nicole Rokebrand

## Looney Law-

A lawyer was discussing her legal strategy with a client and told him:

“Now, when I approach the jury with my final remarks, I’ll also plead for clemency.”

“You’ll do nothing of the kind!” shouted the fellow. “Let Clemency get his own lawyer!”

To evict a tenant in this day and age is not a simple matter. Should you struggle with a problematic tenant, feel free to contact us to be of assistance.



- Karlien Botma

# PROBLEMATIC TENANTS

What to do if you are a home owner with a tenant who is in breach of the terms and conditions of the lease agreement?

One must have a close look at the clause pertaining to breach of contract and the steps which needs to be taken eg. the notice period, the address where the notice must be delivered and how and when the agreement may be cancelled.

When a lease agreement is cancelled and the tenant is in arrears and refuses to vacate the property there are two processes that can follow. First a summons will have to be issued for the arrear rent and if not opposed, default judgment will be granted and a warrant of execution will be issued for the repossession of the tenants assets. The other procedure which runs concurrently with the summons is the eviction

process. In terms of Section 4(2) of the Prevention of Illegal Evictions Act, the attorney sees the Magistrate in chambers where a return date for this application will be obtained and the opposing party needs to react thereto. In the event that this application is opposed, the opposing party will have to file a replying affidavit stating their grounds why they must not be evicted. If this application is not opposed, the order will be granted on the return date where after the tenant will be evicted.

The purpose of the ex parte application is to comply with the requirements of Section 4(2) of the Prevention of Illegal Eviction Act. The Section 4(2) application will notify the respondent of the date when this matter will be heard in court, the tenants right to appear in court if they wish to oppose the matter and the grounds for the eviction.

## Corna Enslin

Corna is die boekhouer in die firma en beheer werklik die hartklop van die besigheid.

Sy is al vanaf Oktober 2003 deel van die firma en verseker onder andere dat ons gewaardeerde kliënte korrek en stiptelik betaal word.



Ons is werklik dankbaar om iemand van haar kwaliteit en integriteit in so sleutelposisie te hê.

## Courtroom Oxymorons

Legalese  
Criminal attorney  
Legal briefs

**M.C. VAN DER BERG** INC  
ATTORNEYS, CONVEYANCERS & NOTARIES

Your Property Attorneys

Tel: 012 660 6000 Fax: 012 660 6001  
info@mcvdberg.co.za www.mcvdberg.co.za

# M.C. Monthly

Issue 4

M.C. van der Berg Incorporated - Your Property Attorneys

July 2012

*The Newsletter with a difference*

## Wysigings aan Kontrakte

Wat is die posisie as 'n verkoper wysigings aan die aanbod om te koop aanbring by aanvaarding daarvan?

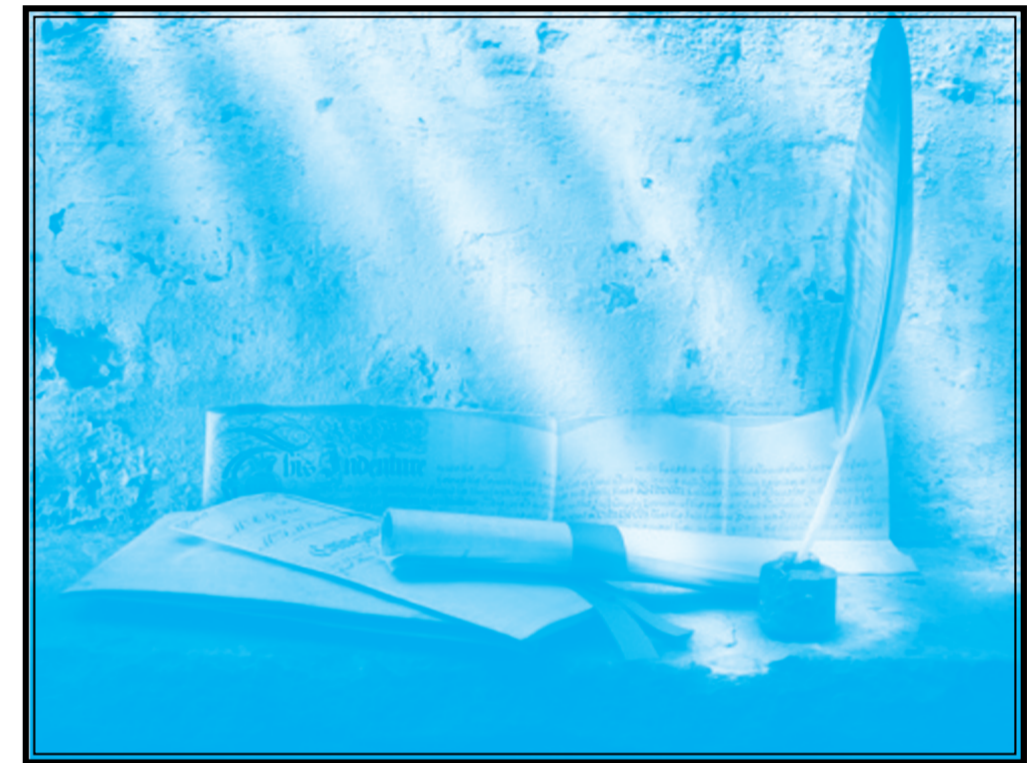
### Neem die volgende as voorbeeld:

Die koper teken 'n aanbod en deur die bemiddeling van die agent word die aanbod aan die verkoper oorhandig. Die verkoper aanvaar die aanbod, maar wysig van die bepalings in die kontrak deur bv. die bedrag okkupasiehuur wat betaalbaar is te verhoog of deur 'n spesiale voorwaarde in te voeg.

Die vraag ontstaan nou of daar 'n geldige ooreenkoms tot stand gekom het of nie. Is dit enigsins nodig dat die kontrak weer aan die koper voorgelê moet word vir ondertekening?

Die Hoogste Hof van Appel het in die saak Rockbreakers and Parts vs Rolag Property Trading hierdie aangeleentheid bespreek. Die hof se benadering was dat die bepaling van Art 2 (1) van die Wet op Vervreemding van Grond bepaal dat alle koop-ooreenkomste van grond op skrif moet wees en deur die partye daartoe onderteken moet wees. Verder dat indien die wysiging of byvoeging wesenlik is, dit in effek 'n teenaanbod daarstel wat in die lig van gemelde Art 2 (1) van die Wet op Vervreemding van Grond skriftelik deur die ander party aanvaar moet word. Indien die teenaanbod nie skriftelik aanvaar word nie, kom daar geen kontrak tot stand nie.

Die vraag of 'n bepaalde wysiging of invoeging inderdaad wesenlik van aard is, kan 'n gaping los vir 'n regsargument of die kontrak inderdaad tot stand gekom het al dan nie.



Die veiligste en beste benadering is om ex abundanti cautela – (uit 'n oormaat van versigtigheid) alle wysigings en invoegings as wesenlik te beskou en aldus te sorg dat die koper die teenaanbod skriftelik aanvaar.

By gebrek daaraan loop jy die risiko dat iemand die gaping gaan slaan om uit die kontrak te kom.



- Tiaan van der Berg

## Hoe lyk 'n deeltiteleenheid?

Baie agente en voornemende kopers meen hulle kan bloot op grond van hoe 'n eiendom lyk of waar dit geleë is sê of die eiendom 'n deeltitel of voltitel is.

Dit kan egter nie verder van die waarheid wees nie. Die enigste manier om te weet of 'n eiendom voltitel of deeltitel is, is om die akte te besigtig of om 'n aktesoek te doen.

Die deeltitel eenheid aktesoek of akte sal

'n eenheidnommer, skema nommer (die sogenaamde SS nommer) en skema naam bevat. Die voltitel soek of akte se eiendomsbeskrywing sal verwys na 'n erf.

'n Voornemende koper het gewoonlik 'n baie spesifieke vereiste dat hy òf voltitel òf deeltitel wil koop. 'n Agent wat 'n eiendom verkeerdlik bemark as die een of die ander kan later vind dat hy te doen het met 'n baie ontevrede koper. Boonop kan dit probleme skep ten aansien van die geldigheid van die

koopkontrak aangesien een van die geldigheidsvereistes van 'n geldige koopkontrak, naamlik wilsooreenstemming, nie aanvoldoen is indien die koper meen hy koop 'n voltitel en dit blyk na ondertekening dit is 'n deeltitel nie.

- Sonja du Toit



## “Brought” before court

*In today's day and age it is quite possible that one's path might cross that of the justice system whether in a civil matter and/or a criminal matter.*

The different ways in which one can be brought before court are the following:

**Arrest:** This normally happens/occurs if one commits an offence for example theft, fraud, murder etc. The process will be that you are arrested by the police, taken to the police station, the necessary docket will be opened where after you will be provided with a date to appear in court. This will normally be the case if it is a minor offence. In the case of a more serious offence one might be kept in custody until your first court appearance when bail can be set or a formal bail application can be brought. The court will inform the person released on bail of the next court date and warn him/her to be present, a warning that should not easily be ignored.

**Notice to appear in court:** The second way is normally by way of a notice to appear



in court. These notices are normally used if one has committed a traffic offence and/or contravened a municipal ordinance. In a situation like this you would normally be served with a notice to appear in court on a certain date. The notice will also reflect a date on which a fine can be paid. Should one fail to pay the fine and/or appear in court, a warrant for your arrest will be issued with the possibility of being arrested and brought before court. This will however mean it will not only be for the initial transgression but also for a new charge, being contempt of court.

### Looney Law-

**LAWYER:** Now, Mrs. Johnson, how was your first marriage terminated?  
**WITNESS:** By death.  
**LAWYER:** And by whose death was it terminated?

## Huiseienaarsversekering: ‘n Vereiste met verbandregistrasie

*Wanneer ‘n verband oor ‘n eiendom geregistreer word, vereis die relevante bank dat daar versekering ten opsigte van die struktuur van die gebou in plek moet wees ten einde die bank se belange te beskerm byvoorbeeld indien die gebou sou afbrand.*

In die geval van ‘n voltitel eiendom, is dit die eienaar se verantwoordelikheid om ‘n versekeringspolis op sy naam uit te neem. Die eienaar het normaalweg ‘n keuse om die tersaaklike bank se versekering uit te neem, of om deur ‘n versekeringsmaatskappy van sy keuse te werk. In die laasgenoemde geval is daar sekere vereistes waaraan die polis moet voldoen en moet die polis deur die bank goedgekeur word. Die prokureur wat toesien tot die verbandregistrasie sal die voornemende eienaar van hierdie vereistes kan voorsien.

Indien die eiendom deel van ‘n deeltitelskema vorm, is die beheerliggaam

daarvoor aanspreeklik om die geboue te verseker. In sodanige gevalle sal die versekeringspremie deel vorm van die maandelikse heffings wat deur die eienaars aan die beheerliggaam betaalbaar is. As daar ‘n verband oor die eiendom geregistreer word, sal die tersaaklike bank vereis dat die versekeraar ‘n versekeringsertifikaat moet uitreik wat deur die verbandprokureur aan die bank gelewer moet word.

Alhoewel ‘n duet ‘n deeltitelskema in die klein is, geld die bepalinge soos vir voltitel eiendomme en sal die eienaar die struktuur self moet verseker.

- Annele Odendaal



**Subpoenaed:** One can also be subpoenaed (summonsed) to appear in court. This will normally happen if one's attendance is required to testify in a criminal and/or civil matter as a witness. When subpoenaed one must attend court as stipulated in the summons, as failure to do so might cause the judge/magistrate to issue a warrant for your arrest.

Should you ever be issued with a document which requires your presence at court eg. a subpoena and you do not understand the contents thereof, do not hesitate to contact your attorney.

- Bennie Reynders



## 10 Minute Sudoku

MCSudoku								
				8				4
	8	4		1	6			
			5			1		
1	3	8				9		
6	8					4		3
		2			9	5		1
		7			2			
			7	8		2	6	
2			3					



## Moet ‘n gassilinder omhul wees vir uitreiking van ‘n gassertifikaat?

*Vanaf 1 Oktober 2009 moet alle gasinstallasies ‘n sertifikaat van nakoming hê. Hierdie sertifikaat kan deur enige geregistreerde LPGAS (Liquified Petroleum Gas Safety Association of South Africa) installeerder uitgereik word in ooreenstemming met die regulasies van die Wet op Masjinerie en Beroepsveiligheid.*

In ‘n onlangse geval is ons deur ‘n koper genader om vas te stel of die silinder van ‘n gasinstallasie (bv. ‘n stoof) omhul, of in Engels – encased moet wees. Die vraag is verbreed om te kyk na silinders wat binne of buite ‘n gebou staan. Ons het die relevante wetgewing en regulasies nagegaan en kers opgesteek by die vernaamste gasinstalleerders. Die huidige wetgewing het geen bepalinge wat ‘n verpligting op ‘n installeerder plaas om ‘n gassilinder te omhul nie. By navraag aan ‘n installeerder het dit geblyk dat dit hul voorstel is om dit te omhul, as ‘n addisionele veiligheidsmaatreeël. So is daar ook die mening dat wanneer ‘n gassilinder binnenshuis gemonteer word, die nodige voorsorg getref moet word dat daar natuurlike ventilasie beskikbaar is vir so installasie.

Die algemene voorgevoel van menige installeerders is, en soos bespreek op die LP Gas seminar in 2011, dat wetgewing verander behoort te word, om elke installeerder te verplig om ‘n silinder, hetsy binnenshuis of buite, met ‘n omhulsel te



*Dankie vir al die goeie terugvoer wat ons kry oor die MCMonthly, MC<sup>2</sup>Agents, MC<sup>2</sup>Principal en ons webwerf.*

Dit is vir ons as ‘n regsfirma ‘n voorreg om met ons kliënte geassosieer te word. Dankie dat julle nie druk op ons plaas vir kickbacks en gelaaide transaksies nie.

Ons is trots om te sê dat M.C. van der Berg Ingelyf streng eties professionele kodes ahang.

Ons gaan eersdaags begin met ons opleidingsakademie. Ons sal die rooster binnekort aan u deurstuur. Maak seker u bespreek u plek vroegtydig.

Geniet die lekker koue winter.

- Tiaan van der Berg

beveilig, en genoegsame voorsorg vir natuurlike ventilasie te maak. Tot sodanige wysigings aan die installasies vereis word, is daar geen verpligting op ‘n verkoper dat dit omhul moet word nie.

**Verkopers en agente moet daarop let dat indien ‘n huis oor ‘n gasinstallasie beskik:**

- Hulle navraag moet doen oor wie die oorspronklike installasie behartig het;
- Oplet of die sertifikaat, indien dit na 1 Oktober 2009 uitgereik is, nog geldig is (regulasie 17(3) van die Wet op Beroepsveiligheid bepaal dat ‘n gassertifikaat uitgereik moet word na installasie, verandering, verstelling, verandering van gebruiker of eienaarskap daarvan);
- Die verkoper inlig dat die uitreiking van sodanige sertifikaat vir sy rekening sal wees;
- Indien die instansie wat die aanvanklike installasie gedoen het, nie meer bestaan of ‘n sertifikaat kan uitreik nie, ‘n ander bevoegde geregistreerde gasinstalleerders na ‘n inspeksie, so ‘n sertifikaat kan uitreik.



- Rich Redinger

## “Huur gaat voor koop”

*It is a common law principle that the rights of the tenant are protected in the event of the owner selling his property.*

“Huur gaat voor koop” will come into effect to protect the tenant's right to the property while he still has a valid lease agreement and the new owner will not be entitled to evict the tenant. The tenant will be able to remain in the property for the full duration of their lease if he complies with the conditions of the lease agreement.

There will be no need to draw up a new lease agreement as all the existing conditions will remain in place and be ceded to the purchaser. It is advisable that estate agents note in the offer to purchase that the property is sold subject to an existing lease agreement to ensure that there is no uncertainty.

From the purchasers perspective it will be advisable to request a copy of the lease agreement together with written confirmation from the tenant that he is aware that the property is sold and that he received notice thereof.

If commission is payable on a monthly basis to a rental agency the new owner will be bound by that agreement for the duration of the lease agreement. We however suggest that a contract is drawn up between the seller, purchaser and the rental agent to avoid any misunderstandings.



- Wimpe Ackhurst