

Waarde van aktebesorger: Kies reg

NIKKI MALAN
info@dhmlaw.co.za



**EIENDOM
EN DIE
REG**

Regspraktisyns mag ingevolge die Wet op Regspraktisyns (Legal Practice Act) slegs regsadvies verleen indien hulle as sulks toegelaat is en op die hofrol van prokureurs of advokate in die hoë hof geplaas is.

Prokureurs of advokate kan ook van hierdie hofrol verwyder word indien daar onder meer bevind word dat die praktisyn nie geskik of gepas is om in die reg te praktiseer nie.

'n Goeie prokureursfirma is een waar die prokureurs bekwaam en ervare genoeg is om die werk te doen waarvoor hulle aangestel word en waar eerlikheid en integriteit hoog op prys gestel word.

Prokureurs hef normaalweg tariewe op 'n uurlikse grondslag en alhoewel die ervare prokureur per uur duurder sal wees, sal hy/sy ook waarskynlik die werk vinniger en doeltreffender

afhandel.

Kliënte kan groot skade ly indien 'n prokureur of advokaat aangestel word wat nie oor die nodige spesialiskennis beskik om van meet af aan die korrekte regsadvies te verskaf nie.

Regmatige eise kan onder meer onafdwingbaar raak vanweë tydsverloop indien tydige stappe nie gedoen word nie.

Eweneens in eiendomstransaksies is eienaars nie altyd bewus daarvan

dat die aanstelling van 'n bekwame aktebesorger in die koopkontrak van uiterste belang is nie.

Baie verkopers is nie bewus daarvan dat hulle die voorreg het om 'n aktebesorger aan te stel om die oordrag van hul eiendom te hanteer nie.

In baie gevalle word daar staat gemaak op die eiendomsagent om die aktebesorger aan te wys, maar eienaars moet meer bedag wees op hierdie aanstelling in die koopkontrak.

Aktebesorgers is verantwoordelik daarvoor om die oordragproses te bestuur vanaf die on-

dertekening van die koopkontrak (en soms voor dit) tot die registrasie van die eiendomsregten gunste van die koper.

Aktebesorgers is spesialis-prokureurs wat verseker dat oordrag gegee en geneem word ingevolge 'n geldige koopkontrak en

dat die inligting vervat in die nuwe aktes korrek is.

Hulle adviseer partye rakende titel- of ander voorwaardes wat die transaksie kan beïnvloed en verseker dat die finansies vir die transaksie in

plek is voordat die oordrag plaasvind.

'n Deeglike aktebesorger kan vroegtydig struikelblokke in die registrasie en/of ontwikkelingsproses identifiseer en daardeur die tydperk tot suksesvolle registrasie bespoedig, wat normaalweg vir die verkoper en die koper voordelig is.

Verskeie vertragings of probleme kan voorkom in die registrasie van eiendomsreg en dit is juis hier waar 'n bekwame aktebesorger vir die verkoper – en by implikasie ook die koper – uiters waardevol is.

'n Aktebesorger behoort by ontvangs van die instruksie reeds die te titelakte bestudeer, asook in die geval van deeltitels die deelplan by die aktekantoor na te gaan om hom-/haarself te vergewis van die regte en/of voorwaardes wat oorgedra of gesedeer moet word.

Indien die aktebesorger versuim om byvoorbeeld 'n geregistreerde uitsluitlike gebruiksg gebied saam met die eenheid aan die koper te sedgeer, sal die genoemde gebied in die regs persoon vestig, aangesien die Deeltitelwet bepaal dat alle eiendom wat nie deur 'n lid van die regs persoon (eenaar van 'n eenheid) besit word nie outomaties in die regs persoon vestig.

In McKersie v SDD Developments (Western Cape) (Pty) Ltd and Others (21283/12)[2013] ZAWCHC 46; 2013 (5) SA 471 (WCC) is bevind dat die koper van 'n uitsluitlike gebruiksg gebied binne 'n deeltitelskema geen vorderingsreg het teen die regs persoon in so 'n geval nie.

Indien die regs persoon nie uit eie beweging die uitsluitlike gebruiksg gebied aan die koper sedgeer nie, sal 'n aansoek waarskynlik in die hooggeregshof gebring moet word om die grondwetlikheid van art. 27(4)(b) van die Deeltitelwet te toets.

Verder is daar sekere transak-

sies wat van meet af aan nietig is indien daar nie aan sekere regsvoorskrifte voldoen word by, of voor, die sluiting van die koopoooreenkoms nie.

Die aktebesorger sal in so 'n geval die partye kan adviseer en hulle kan bystaan om 'n geldige koopoooreenkoms te sluit indien dit regtens moontlik is in die spesifieke geval.

Sou 'n eiendom verkeerdlik oorgedra word, byvoorbeeld waar die koopoooreenkoms nietig is, sal die registrasie slegs ná die verkryging van 'n hofbevel reggestel kan word.

Die partye sal dan onderling eise moet instel vir die herstel tot hul vorige posisie of ander toelaatbare eise in die reg.

Dit is gevolglik krities om 'n prokureur aan te stel wie oor die nodige spesialiskennis vir jou betrokke saak beskik.

Regspraktisyns (dus ook aktebesorgers) wat op die hofrol as sulks toegelaat is, behoort op die Regspraktisynsraad (Legal Practice Council) se webtuiste te verskyn by www.lpc.org.za – indien die raad nie direk gekontak kan word nie.

■ **Malan is 'n prokureur verbonde aan die prokureursfirma Du Plessis Hofmeyr Malan Ing. in Somerset-Wes. Tertius Maree se Deeltitelforum-rubriek verskyn volgende week weer.**