Eiendomsoordrag: Hoe lank behoort ‘n transport te neem om te registreer, 6 weke of 6 maande?

Is dit nie die vraag op enige eienaar wat so pas sy eiendom verkoop het se lippe nie? Ook die koper en die eiendomsagent? Hoe lank gaan die transport neem om te registreer? Wanneer kan ek my geld kry? Wanneer kry ek my kommissie? Wanneer kan ek my nuwe eiendom okkupeer?

Gedurende die jare negentig het ‘n hele aantal artikels in verskillende koerante en tydskrifte verskyn waar aktevervaardigers aangekla is van laksheid, monopolistiese praktyke en onbevoegdheid as gevolg van die tydperk wat dit neem om ‘n transport te registreer. Dit het tot gevolg gehad dat daar vir jare bespiegel is oor die integriteit van aktevervaardigers in die algemene publiek en die pers. Die persepsie dat transporte te lank neem om te registreer bestaan vandag nog en dis nogsteeds die mening van die algemene publiek dat aktevervaardigers blameer moet word.

Volgens die mees ervare aktevervaardigers onder ons behoort ‘n tipiese transport ongeveer 6 – 12 weke (42 tot 84 dae) te duur om te registreer. Twee tot drie maande (60 to 90 dae) is ook volgens hulle ‘n redelike perk vir registrasie. Vir doeleindes hiervan, kom ons definieer ‘n tipiese transport as volg: Die eiendom wat registreer staan te word is ‘n residensiele eiendom, verkoop deur ‘n eiendomsagent, ‘n nuwe verband word gelyktydig met die transport geregistreer en die huidige verband ook gelyktydig gekanselleer, met inaggenome dat die datum wanneer die verband goedgekeur en die tydperk om waarborge te lewer nie 60 dae oorskry nie en daar geen ander faktore is wat die transport kon vertraag nie.

As ‘n mens dit as ‘n standard beskou sal die plgte van die aktevervaardiger die volgende behels:

1. Die oordragprokureur moet:

(a) die konsep-transportakte vroegtydig aan die verbandprokureur stuur, met volle besonderhede van die waarborgvereistes. Indien ‘n voorlopig volmag verskaf

is, moet hy verseker dat dit opgevolg word met ‘n konsep-transportakte;
(b) die verbandprokureur onmiddelik in kennis stel van enige veranderinge aan die konsep-transportakte;
(c) onmiddelik optree wanneer hy die titelakte ontvang vanaf die verbandkansellasie, deur ontvangs te erken van die titelakte, en deur laasgenoemde te voorsien van die vereiste onderneming of waarborg vir betaling van die uitstaande kapitaal en rente waarvoor die verband sekerheid stel;
(d) die tansportdokumente op te stel, die dokumente so spoedig moontlik te laat teken deur beide partye, hereregte kwitansie aan te vra by die ontvanger van inkomste en die uitklaringsertifikaat by die stadsraad te verkry as die transportnemer oordragskostes betaal het;
(e) enige navrae beantwoord wat deur die verbandkansellasie-prokureur geopper mag word oor rekeningnommers, en so gou moontlik na registrasie van die kansellasie van die verband die adres van die verbandgewer aan die verbandkansellasie-prokureur deurgee sodat hy die verbandnemer daarvan kan verwittig;
(f) enige onderneming wat gegee is, nakom;
(g) binne ‘n redelike tyd nadat hy dit van die Aktekantoor ontvang het, die pasgeregistreerde titelakte aan die verbandprokureur lewer

2. Die verbandkanselasie aktevervaardiger moet:

(a) sodra hy opdrag ontvang om die verband te kanselleer, aan die oordragprokureur skryf, en die titelakte of afskrif daarvan, sowel as die verbandhouer se kansellasievereistes aan die oordragprokureur verskaf;
(b) die toestemming tot kansellasie van die verband sonder versuim opstel, en dit vir handtekening voorlê sodra die vereiste brief van onderneming of waarborg ontvang word.

3. Die verbandprokureur moet:

(a) die oordragprokureur kontak sodra hy opdrag ontvang om die verband te registreer, en moet versoek dat die oordragprokureur ‘n konseptransportakte verskaf. Dit is belangrik om aan te toon presies hoeveel van die opbrengs van die verband by registrasie of oordrag beskikbaar sol wees vir oorbetaling, en of die verbandregistrasiekoste afgetrek moet word van die opbrengs van die verband of nie.
(b) die verbanddokumente opstel en so gou moontlik reel dat die verbandgewer

dit onderteken, sodat hulle gereed sal wees vir indiening sodra die oordragprokureur dit versoek;
(c) verseker dat al die verbandnemer se voorwaardes nagekom is voordat die aktes beskikbaar gestel word vir registrasie, ten einde enige vertraging met die registrasie uit te skakel;
(d) enige onderneming om by registrasie te betaal nakom;
(e) verseker dat 'n volledige konsep-transportakte verskaf is en dat dit nagegaan is vir enige beperkende voorwaardes en/of toestemmings wat benodig mag word. Hy moet enige afstanddoening verkry van voorwaardes wat die verbandnemer se regte benadeel, soos bv. 'n vruggebruik.

Dit is duidelik dat aktebesorging-transaksies gevoer moet word in 'n gees van samewerking, en elke aktevervaardiger moet sy of haar bes doen om te verseker dat hy aan ander meewerkende aktevervaardigers hulp verleen in die uitvoering van hulle onderskeie mandate om vertraging in registrasie te voorkom.

In 'n onlangse Meestersgraad Thesis voltooi deur Lizelle Kilbourn, 'n prokureur by die firma Buchanan Boys Smith Tabata in Kaapstad, is 'n baie interressante analise gedoen van alle transporte geregistreer oor 'n sekere tydperk in al die aktekantore in die land, om die gemiddelde duur van 'n transport te bepaal. Daar is gewerk met alle transporte geregistreer gedurende die periode van 1 Januarie 1994 tot en met 31 Oktober 2001. Omdat dit nie akkuraat sou wees om alle transporte oor hierdie tydperk te neem nie, as gevolg van die feit dat sekere transporte soos bv. boedeltransporte en transporte wat voortspruit uit eksekusieverkopings meeste van die tyd langer neem om te registreer. Daar is dus slegs gewerk met transporte wat binne die definisie van 'n tipiese transport, soos hierbo uiteengesit, val en 'n afsny dag van 180 dae is bepaal van datum van transaksie tot registrasie.

Daar is derhalwe gevind dat 1 969 750 transporte wat binne die definisie val geregistreer is binne die gespesifiseerde tydperk, 68% van die eintlike aantal transporte geregistreer. As hierdie metings geanaliseer word, word daar gevind dat 'n tipiese transport 'n gemiddeld van 90,15 dae neem om te registreer, langer as die ideal van 60-70 dae, maar ook net 'n bietjie oor die drie maande merk soos deur aktevervaardigers aangedui as die tydperk wat 'n transport behoort te neem. As verder geanaliseer word kan opgemerk word dat 36% van al die transporte geregistreer word binne 70dae of minder en slegs 55% binne 90 dae, wat dus aandui dat baie transporte langer neem as die ideal om te registreer. Die rede

hiervoor moet egter baie noukeurig nagevors word, voordat aktevervaardigers blatant blameer word.

Die aktesproses bestaan uit plus minus 50 stappe waarvan 16 van die 50 stappe afhanklik is van mekaar, met ander woorde as die een vertraag word sal die ander een as gevolg daarvan vertraag word. Dit word gedefinieer as die sogenaamde kritiese pad. Soos byvoorbeeld as indiening later plaasvind sal registrasie later plaasvind. Dit is 'n feit dat daar wel aktevervaardigers is wat transaksies onnodiglik laat sloer, wat groot skade aan ons reputasie doen, maar diegene wat die aktesproses verstaan sal weet dat daar 'n paar hindernisse bestaan wat 'n vertraging kan veroorsaak, wat buite 'n aktevervaardiger se beheer is.

Dus volgens statistieke neem die gemiddelde transport in Suid-Afrika plus minus 90 dae om te registreer, wat dus as 'n redelike tyd beskou moet word. As daar 'n volledige navorsing gedoen word oor die moontlike vertragings wat kan voorkom in die aktesproses sal gevind word dat die skuld van die aktervervaardigers se skouers afgehaal word en geplaas word verskeidenheid probleme van die aard van die proses asook die hele aktesregistrasie proses. Dus voordat 'n aktevervaardiger blameer word, moet daar eers na die aard van die transaksie gekyk word en alle moontlike faktore oorweeg word om te bepaal wat die oorsaak van enige