higher education & training

Department:
Higher Education and Training
REPUBLIC OF SOUTH AFRICA

# NASIENRIGLYN

## NASIONALE SERTIFIKAAT

## REGSPRAKTYK N6

## 28 NOVEMBER 2018

**Hierdie nasienriglyn bestaan uit 9 bladsye.**

Kopiereg voorbehou

## AFDELING A

### VRAAG 1

1.1 Waar
1.2 Onwaar
1.3 Waar
1.4 Onwaar
1.5 Waar
1.6 Onwaar
1.7 Onwaar
1.8 Waar
1.9 Onwaar
1.10 Waar

(10 × 1) **[10]**

### VRAAG 2

2.1 B
2.2 D
2.3 D
2.4 C
2.5 B

(5 × 2) **[10]**

### VRAAG 3

3.1 B
3.2 C
3.3 E
3.4 G
3.5 D
3.6 J
3.7 A
3.8 F
3.9 H
3.10 I

(10 × 2) **[20]**

### VRAAG 4

4.1 Aktebesorger
4.2 Notaris
4.3 Aanwas
4.4 Verbandnemer/krediteur
4.5 Vis maior

(5 × 2) **[10]**

**TOTAAL AFDELING A: 50**

## AFDELING B

## VRAAG 5

5.1 5.1.1 Koopkontrak (1)

5.1.2
- 'n Ooreenkoms om te koop en te verkoop
- Daar moet 'n prys wees.
- Daar moet 'n artikel/voorwerp wees. (3)

5.1.3 Koper (1)

5.1.4 Verkoper (1)

5.1.5
- Stilswyende waarborg teen uitsetting
- Stilswyende waarborg teen latente gebreke (2)

5.1.6 (a) 'n Onsigbare gebrek – 'n gebrek wat nie met die blote oog waargeneem kan word nie.

(b) 'n Sigbare gebrek – 'n gebrek wat met die blote oog waargeneem kan word.

(c) Neem die artikel soos dit is – met of sonder gebreke

(3 × 1) (3)

5.2
- Die oordrag van die risiko-reël maak outomaties deel uit van 'n koopkontrak.
- Dit beteken dat die koper die verlies dra vir alle onvoorsiene verliese vanaf die oomblik wat die kontrak perfecta/afgehandel is.
- ’n Kontrak is perfecta/afgehandel sodra die prys en die artikel bepaal is en indien die kontrak onvoorwaardelik is.
- Onvoorsiene verliese verwys na verliese buite die beheer van die partye.

Voorbeelde van onvoorsiene verliese is brand wat deur weerlig en 'n haelstorm veroorsaak word. (enige toepaslike voorbeeld)
- Die risikoreël kan deur die partye uitgesluit word. (Enige 4 × 2) (8)

5.3 ’n Oordragakte/transportakte (1)

5.4 5.4.1 Identifiseer die oordraggewer/verkoper

5.4.2 Beskrywing van die grond/eiendom

5.4.3 Oordragakte/transportakte

5.4.4 Koopprys

5.4.5 Verwys na die huidige titelakte ingevolge waarvan die grond gehou word.

(5 × 2) (10)
**[30]**

**VRAAG 6**

6.1 **VOLMAG OM OORDRAG TE PASSEER (BYLAE A)**

Ek/ons, die ondergetekende

**Johann Janse van Rensburg** ✓✓

**ID 8709040037088** ✓

ongetroud

Stel hiermee aan **K Joubert** en/of

Met mag van substitusie om my ware en wettige Prokureur en Agent te wees en te verskyn voor die

**REGISTRATEUR VAN AKTES TE KAAPSTAD**

en daar te verklaar dat ek/ons op die **tiende** dag van **Mei 2018**

Verkoop aan:

**Lucinda Koen**✓✓

**ID 5903030038086** ✓

ongetroud

Vir die bedrag van **R1,859 miljoen (een miljoen agthonderd nege en vyftig duisend rand)**

Die volgende eiendom, naamlik

**ERF 48379**✓✓

Registrasieafdeling, Wes-Kaap, die Provinsie van WES-KAAP;

IN OMVANG **1 200**

GEHOU INGEVOLGE OORDRAGAKTE/TRANSPORTAKTE NO. **T1089/2000**✓✓ (20)

6.2 6.2.1 'n Verband verwys na 'n bedrag geld wat 'n debiteur/verbandgewer by ’n bank leen ten einde onroerende eiendom te koop. (2)

6.2.2
- Kansellasie van die bestaande verband
- Oordrag van die eiendom
- Registrasie van die nuwe verband (3)

6.2.3
- Daar moet 'n skuld of 'n verpligting wees.
- Daar moet onroerende eiendom wees wat as sekuriteit vir skuld dien.
- Daar moet 'n akte wees wat die verband skep. (3)

6.2.4
- Volmag van die verbandgewer aan die aktebesorger
- 'n Konsep van die toepaslike verbanddokumente
- Transportakte (2)

**[30]**

**VRAAG 7**

7.1 7.1.1 Huweliksvoorwaardekontrak (2)

7.1.2 Ja. ✓✓
- Dit beteken dat hulle buite gemeenskap van goed trou.
- Elke gade behou sy of haar eie bates soos aan die begin van die huwelik.
- Skuldeisers/krediteure van die eein gade word nie skuldeisers van die ander gade nie.
- Wat ookal gedurende die huwelik aangegroei het, word gedeel indien hulle skei. (Enige 2 × 2) (2 + 4) (6)

7.1.3 Sy word oor die algemeen nie geraak nie aangesien die twee boedels geskei is. (2)

7.1.4

| | Richard | Lohandi |
|---|---|---|
| Bates aan die begin van huwelik | 100 000 | 200 000 |
| Toename in elke gade se boedel | 350 000 | 500 000 |

VERSKIL VAN R150 000 WORD TUSSEN RICHARD EN LOHANDI GEDEEL
FINALE BEDRAG LOHANDI: R200 000 + 350 000 + 75 000 = R625 000
FINALE BEDRAG RICHARD: R100 000 + R350 000 +R75 000 = R525 000
Let wel: 2 punte elk vir finale bedrae. Geen afsonderlike punte toegeken nie – dus slegs reg of verkeerd. (4)

7.1.5
- Een gesamentlike boedel ten opsigte waarvan skuldeisers kan eis.
- Wanneer die een gade insolvent verklaar word, het dit 'n uitwerking op die gesamentlike boedel.
- Wanneer hulle skei, word die boedel in die helfte gedeel.
- Albei gades is verantwoordelik vir die ander se laste.
- Voorhuwelikse bates word ook gedeel. (Enige EEN) (1)

7.2 7.2.1
- 'n Opskortende voorwaarde beteken dat die gevolge van die kontrak uitgestel word totdat daardie onseker toekomstige gebeurtenis plaasvind. In hierdie geval beteken dit dat die koper die eienaar word slegs wanneer alle paaiemente betaal is.
- 'n Ontbindende voorwaarde beteken dat die kontrak onmiddellik in werking tree, maar kan gekanselleer word in geval van kontrakbreuk. Eiendomsreg word dus eers oorgedra wanneer die finale betaling gedoen word. Dit beteken dus dat ’n koper byvoorbeeld onmiddellik die voertuig kan neem, maar as hy nie betaal nie, word die voertuig teruggeneem aangesien hy nog nie die eienaar is nie.

(Enige goeie verduideliking wat korrek is) (2 × 2) (4)

7.2.2 Die kontrak moet op skrif gestel word. (1)

7.2.3
- Dit staan ook bekend as artikel 13 van die verouderde Wet op Kredietooreenkomste. Dit is steeds van toepassing op die Nasionale Kredietwet.
- Dit beteken dat die koper VYF werksdae het om die kontrak te kanselleer.

Twee voorvereistes vir kansellasie:
  – Die kontrak moes op ’n ander perseel as die sakeperseel gesluit gewees het.
  – Die inisiatief behoort van die krediettoestaner te kom.
- Wanneer die vyf dae bereken word, word die volgende dae uitgesluit: die dag waarop die partye die kontrak gesluit het, 'n openbare vakansiedag, 'n Saterdag en 'n Sondag.
- Die kredietontvanger moet die goedere terugbesorg.
- Die krediettoestaner sal die koopprys aan hom of haar terugbetaal. (5 × 2) (10)

**[30]**

## VRAAG 8

8.1 8.1.1 Konstruktiewe lewering/fiktiewe lewering/simboliese lewering (2)

8.1.2
- Om die verkoopte artikel te lewer.
- Om na die artikel om te sien totdat lewering plaasvind.
- Om te waarborg dat daar geen latente gebreke sal wees nie.
- Om te waarborg dat hy nie regtens uitgesit sal word nie. (4)

8.1.3 Latente gebrek
Actio redhibitoria ✓✓
Met hierdie regsmiddel kan die koper op 'n verlaging in die verkoopprys aandring.
Hy kan nie skadevergoeding eis nie.
Hy kan nie die kontrak kanselleer nie, omdat hy steeds die motor kan gebruik. Plus enige (2 × 2) vir bespreking (8)

8.1.4 Om die prys te betaal, soos ooreengekom. (1)

8.2 8.2.1
- Akte moet uit verskillende klousules bestaan.
- Papier wat gebruik word, moet van goeie gehalte en duursaam wees.
- Wit A4-grootte papier moet gebruik word.
- Handgeskrewe aktes word nie aanvaar nie.
- Dokument moet 'n kantlyn van minstens vier sentimeter vir bindwerk bevat.
- Drukwerk moet slegs op een kant van die bladsy plaasvind.
- Die boonste helfte van die eerste bladsy van 'n oordragakte/transportakte moet blanko/leeg gelaat word. Dit word vir endossemente gebruik.
- Enige blanko spasie wat nie in die akte gebruik word nie, moet gekanselleer word om bedrog te voorkom.
- Alle bladsye moet opeenvolgend genommer word. Paragrawe moet verkieslik ook genommer word. (Enige 5 × 1) (5)

8.2.2
- Die bestaande titelakte
- Die konsepoordragakte/-transportakte
- Volmag om oordrag te passeer
- Belastingklaringsertifikaat
- Bewys van betaling van hereregte (5)

8.2.3
- Bestuur die gemeenskaplike eiendom met betrekking tot instandhouding
- Betaling van tariewe, bv water en elektrisiteit van die kompleks
- Betaling van versekering vir die gemeenskaplike eiendom
- Implementeer 'n fonds vir die administratiewe uitgawes
- Bereken die eienaars se heffings
- Maak 'n bankrekening oop in die naam van die ontwikkeling
- Stel bestuursreëls en gedragsreëls op wat op eienaars en bewoners betrekking het
- Bestuur die gemeenskaplike eiendom tot voordeel van al die inwoners. (Enige 5 × 1) (5)

**[30]**

## VRAAG 9

9.1 9.1.1
- Die aanbod moet duidelik en ondubbelsinnig wees.
- Die aanbod moet volledig wees.
- Die aanbod moet aan die aanbodontvanger oorgedra word.
- Die aanbod moet gemaak word met die bedoeling dat dit as 'n aanbod sal dien.
- 'n Aanbod moet regtens bindend wees. (5)

9.1.2
- Aanvaarding moet duidelik en ondubbelsinnig wees.
- Die aanvaarding moet onvoorwaardelik wees.
- Die aanvaarding moet binne die voorgeskrewe tydraamwerk plaasvind.
- Die aanvaarding moet op die voorgeskrewe manier deur die aanbodontvanger aan die aanbieder oorgedra word. (4)

9.1.3 Nee ✓
Dit is slegs 'n uitnodiging om sake te doen.
Dit kan 'n geldige aanbod word as 'n beloning daaraan gekoppel is, byvoorbeeld beloning aangebied vir hond wat weggeraak het (5)

9.1.4
- Herroeping
- Verloop van tyd
- Opsie
- Afkeuring
- Dood van een van die partye
- Kranksinnigheid van een van die partye
- Teenaanbod (Enige 5 × 1) (5)

9.2 9.2.1 Om vals inligting te verskaf of inligting terug te hou indien 'n verpligting openbaar gemaak moet word. (2)

9.2.2

| SOORT WANVOORSTELLING | OMSKRYWING | REGSMIDDELE |
|---|---|---|
| Bedrieglik (Opsetlik) | Vals verklaring wat gewillig afgelê word om die ander party oor te haal om 'n kontrak aan te gaan | Afdwing van spesifieke nakoming of kansellasie plus skadevergoeding |
| Onskuldig | Onwaar feite, maar die persoon glo eerlik dat die feite die waarheid is | Afdwing van spesifieke nakoming of kansellasie, maar GEEN skadevergoeding nie |
| Nalatig | Onwaar feite, maar die persoon kon hom/haar eers van die feite vergewis het voordat dit as die waarheid aangebied word. | Afdwing van spesifieke prestasie of kansellasie, PLUS skadevergoeding |

(3 × 3) (9)
**[30]**

**VRAAG 10**

10.1 Oordragakte/transportakte
10.2 Werklike lewering
10.3 Afkoelperiode
10.4 Actio redhibitoria
10.5 Latente gebrek
10.6 Teen goeie sedes
10.7 Delegering
10.8 Saaklike reg
10.9 Onderhandse dokument
10.10 Seëlbelasting
10.11 Constitutum possessorium
10.12 Dwaling
10.13 Onbehoorlike beïnvloeding
10.14 Incidentalia
10.15 Vruggebruik/persoonlike reg

(15 × 2) **[30]**

**TOTAAL AFDELING B: 150**
**GROOTTOTAAL: 200**

Kopiereg voorbehou