higher education & training

Department:
Higher Education and Training
REPUBLIC OF SOUTH AFRICA

N980**(A)**(N28)H

NASIONALE SERTIFIKAAT

REGSPRAKTYK N6

(13030126)

28 November 2018 (X-Vraestel)
09:00–12:00

Hierdie vraestel bestaan uit 11 bladsye.

Kopiereg voorbehou

DEPARTEMENT VAN HOËR ONDERWYS EN OPLEIDING
REPUBLIEK VAN SUID-AFRIKA

NASIONALE SERTIFIKAAT
REGSPRAKTYK N6
TYD: 3 UUR
PUNTE: 200

LET WEL: Indien jy meer as die vereiste aantal vrae beantwoord, sal slegs die vereiste aantal nagesien word. Alle werk wat jy nie wil laat nasien nie, moet duidelik deurgehaal word.

INSTRUKSIES EN INLIGTING

1. AFDELING A is VERPLIGTEND en moet deur ALLE kandidate in die ANTWOORDBOEK beantwoord word.

2. Beantwoord slegs VYF vrae in AFDELING B.

3. Lees AL die vrae aandagtig deur.

4. Nommer die antwoorde volgens die nommeringstelsel wat in hierdie vraestel gebruik is.

5. Netheid, styl en 'n sistematiese uiteensetting van feite word vereis. Waar moontlik, beantwoord vrae puntsgewys, maar altyd in volsinne.

6. Skryf netjies en leesbaar.

Kopiereg voorbehou

AFDELING A (VERPLIGTEND)

VRAAG 1

Dui aan of die volgende stellings WAAR of ONWAAR is. Kies die antwoord en skryf slegs 'Waar' of 'Onwaar' langs die vraagnommer (1.1–1.10) in die ANTWOORDBOEK neer.

1.1 'n Dwaling/fout maak 'n kontrak nietig.

1.2 'n Minderjarige van 17 jaar het geen handelingsbevoegdheid nie.

1.3 'n Voorbeeld van 'n grondserwituut is 'n deurgangsreg.

1.4 ’n Huweliksvoorwaardekontrak is nie nodig waar partye buite gemeenskap van goed trou nie.

1.5 Ongeregverdigde verryking is 'n grond vir aanspreeklikheid indien 'n minderjarige sonder hulp 'n kontrak aangaan.

1.6 Lewering is 'n noodsaaklike vereiste van ’n koopkontrak.

1.7 'n Persoonlike serwituut is 'n beperkte strafregtelike reg wat 'n houer het om iets op iemand anders se eiendom te doen.

1.8 'n Teenaanbod beëindig die oorspronklike aanbod.

1.9 Die afkoelperiode, soos van toepassing op 'n kredietooreenkoms ingevolge die verouderde Wet op Kredietooreenkomste, wat intussen deur die Nasionale Kredietwet vervang is, kan van 'n kontrak uitgesluit word.

1.10 'n Sessie van mineraalregte moet by die aktekantoor geregistreer word.

(10 × 1) **[10]**

VRAAG 2

Verskeie opsies word gegee as moontlike antwoorde op die volgende vrae. Kies die antwoord en skryf slegs die letter (A–D) langs die vraagnommer (2.1–2.5) in die ANTWOORDBOEK neer.

2.1 Lewering met die kort hand beteken ...

A werklike lewering.
B dat die koper reeds in besit is van die verkoopte artikel.
C dat die verkoper die saak aan die koper uitwys.
D dat die verkoper dit namens die koper in besit hou.

2.2 'n Voorbeeld van 'n persoonlike serwituut:

A Deurgangsreg
B Reg om water aan te lê
C Weidingsreg
D Besetting

2.3 'n Voorbeeld van 'n notariële dokument:

A Korttermynhuurkontrak
B 'n Testament
C Versekeringskontrak
D Prospekteerkontrakte

2.4 Domicillium citande et executandi beteken ...

A dat 'n kontrak onderteken is.
B die adres waar die kontrak onderteken is.
C die adres waar 'n party bereid is om regsdokumente te aanvaar.
D konsensus/wilsooreenstemming.

2.5 Sessie beteken die oordrag van ...

A verpligtinge aan 'n derde party.
B regte aan 'n derde party.
C regte en verpligtinge aan 'n derde party.
D eiendomsreg aan 'n nuwe koper van onroerende eiendom.

(5 × 2) **[10]**

GS

VRAAG 3

Kies 'n beskrywing uit KOLOM B wat pas by 'n term in KOLOM A. Skryf slegs die letter (A–J) langs die vraagnommer (3.1–3.10) in die ANTWOORDBOEK neer.

KOLOM A		KOLOM B	
3.1	Sigbare gebrek	A	bepalings outomaties by 'n kontrak ingesluit.
3.2	Latente gebrek	B	duik in 'n deur
3.3	Bekragtiging	C	foutiewe ratkas
3.4	Rektifikasie/regstelling	D	koper van eiendom
3.5	Oordragontvanger	E	toestemming word ná die tyd gegee
3.6	Aanhef	F	laat lewering deur die verkoper
3.7	Naturalia	G	waar skriftelike weergawe nie mondelinge ooreenkoms weerspieël nie, vind dit plaas
3.8	Mora debitoris	H	albei partye moet in dieselfde posisie geplaas word waarin hulle was voordat hulle die kontrak gesluit het
3.9	Restitusie	I	eienaar van eiendom
3.10	Oordraggewer	J	identifiseer die oordraggewer

(10 × 2) **[20]**

VRAAG 4

Gee EEN woord/term vir elk van die volgende beskrywings. Skryf SLEGS die woord/term langs die vraagnommer (4.1–4.5) in die ANTWOORDBOEK neer.

4.1 Hierdie persoon stel dokumente vir registrasie van vaste eiendom op.

4.2 'n Prokureur met gespesialiseerde vaardighede.

4.3 Gelyke deling van bates wat tydens die huwelik bekom is.

4.4 Die verbandhouer in die geval van 'n verband.

4.5 'n Natuurramp, wat tussenbeidetreding onmoontlik maak.

(5 × 2) **[10]**

TOTAAL AFDELING A: 50

Kopiereg voorbehou

AFDELING B

Beantwoord enige VYF vrae in hierdie afdeling.

VRAAG 5

5.1 Bestudeer die uittreksel uit die volgende dokument en beantwoord die vrae.

> Ek, Johann Janse van Rensburg (ID 8709040037088) bied hiermee aan om ERF 48379 (geregistreer in die provinsie Wes-Kaap) aan Lucinda Koen (ID 5903030038086) te verkoop.
>
> Die koopprys beloop R1,859 miljoen (...), wat soos volg deur die koper aan die verkoper betaalbaar is: .... 'n deposito by ondertekening hiervan; ... Die goedkeuring van 'n lening ter waarde van ...
>
> Die koper sal al die koste van die registrasie van oordrag van die eiendom betaal ... .
>
> Die onus is op die koper om die eiendom te inspekteer om te verseker dat daar geen sigbare gebreke is nie.
>
> Die eiendom word verkoop soos beskryf en die verkoper kan nie vrygestel word van aanspreeklikheid deur 'n 'voetstoots'-klousule by te voeg nie.
>
> Besit en opskortende okkupasie van die eiendom sal toegestaan word aan die koper op ... . Die koper moet daarvan kennis neem dat die risiko vir alle onvoorsiene verliese op hom oorgaan as okkupasie voor oordrag geneem word.
>
> Die verkoper waarborg dat daar geen latente gebreke in die strukture op ERF 48379 is nie.
>
> Die partye stem in om domicilium citandi et executandi by hul onderskeie adresse te kies soos uiteengesit ...
>
> Onderteken deur die koper te Welgelegen, Kaapstad, op hierdie tiende dag van Mei 2018.

5.1.1 Watter soort dokument is dit hierdie? (1)

5.1.2 Noem die DRIE noodsaaklike vereistes van hierdie kontrak. (3)

5.1.3 Wie is Lucinda volgens die dokument hier bo? (1)

5.1.4 Wie is Johann volgens die dokument hier bo? (1)

5.1.5 Noem TWEE stilswyende waarborge wat Johann aan Lucinda gegee het. (2)

Kopiereg voorbehou

5.1.6 Wat word bedoel met die volgende terme, soos in hierdie kontrak gebruik?

(a) Latente gebrek

(b) Sigbare gebrek

(c) 'n Voetstoots verkoop

(3 × 1) (3)

5.2 'Daar word verwys na die dra van verlies vir enige onvoorsiene verliese.'

Met betrekking tot hierdie klousule, bespreek die oorgaan van die risiko-reël, soos van toepassing op hierdie soort kontrak. (4 × 2) (8)

5.3 Watter dokument moet opgestel word sodat Lucinda die eienaar van hierdie eiendom kan word? (1)

5.4 'Die dokument wat in VRAAG 5.3 bedoel word, is in duidelike klousules verdeel.'

Omskryf kortliks waarna elk van die volgende klousules verwys:

5.4.1 Die aanhef

5.4.2 Die eiendomsklousule

5.4.3 Die opskrif

5.4.4 Die vergoedingsklousule

5.4.5 Die verlengingsklousule

(5 × 2) (10)
[30]

GS

VRAAG 6

6.1 Gebruik die inligting in VRAAG 5 asook die volgende bykomende inligting om die VOLMAG te voltooi. (Gebruik BYLAE A.)

BYKOMENDE INLIGTING:

Aktebesorger: K. Joubert
Akte van oordrag T1089/2000
Prokureur: Coenraad van Graan (20)

6.2 Gestel Lucinda neem 'n verband uit om die eiendom te finansier. Beantwoord die volgende vrae met betrekking tot hierdie scenario:

6.2.1 Omskryf 'n *verband.* (2)

6.2.2 Noem die DRIE transaksies wat gelyktydig by registrasie van 'n verband plaasvind. (3)

6.2.3 Noem die DRIE minimum en basiese vereistes van 'n verband. (3)

6.2.4 Noem TWEE gepaardgaande dokumente vir die registrasie van 'n verband. (2)
[30]

VRAAG 7

7.1 Lees die onderstaande gevallestudie en beantwoord die vrae.

Lohandi en Richard is verloof en beplan om vanjaar op 17 November in die huwelik te tree. Hulle wil buite gemeenskap van goed trou.

7.1.1 Watter soort kontrak moet opgestel word? (2)

7.1.2 Sou jy hulle adviseer om volgens die aanwasstelsel in die huwelik te tree? Staaf jou antwoord. (3 × 2) (6)

7.1.3 Hoe word Lohandi geraak indien Richard insolvent verklaar word? (2)

7.1.4 Bereken die aanwas en die finale bedrag wat Lohandi en Richard in die volgende geval ontvang:

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

(4)

7.1.5 Noem EEN nadeel daarvan om in gemeenskap van goed in die huwelik te tree. (1)

7.2 'Die verouderde Wet Op Kredietooreenkomste is deur die Nasionale Kredietwet vervang.' Hoewel 'n aantal veranderinge plaasgevind het, het sekere aspekte dieselfde gebly. Beantwoord die volgende vrae met verwysing na hierdie stelling.

7.2.1 ' 'n Opskortende en ontbindende voorwaarde word normaalweg by 'n kredietooreenkoms ingesluit.'

Omskryf wat met hierdie TWEE voorwaardes bedoel word. (2 × 2) (4)

7.2.2 Noem die formaliteit waaraan kontrakte ingevolge hierdie wette moet voldoen. (1)

7.2.3 'Die kredietontvanger word deur die sogenaamde 'afkoelperiode' beskerm.' Bespreek dit volledig. (5 × 2) (10)

[30]

VRAAG 8

8.1 Lees die gevallestudie hier onder en beantwoord die vrae.

Nicholas sluit 'n kontrak met Zaino om sy motor vir R40 000 aan hom te verkoop. Hulle kom ooreen dat Zaino die volle bedrag sal betaal en dat lewering 'n week later sal plaasvind. By lewering vind Zaino uit dat die lugversorgingstelsel nie behoorlik werk nie.

8.1.1 Watter vorm van lewering sal plaasvind? (2)

8.1.2 Noem VIER verpligtinge wat Nicholas moet nakom. (4)

8.1.3 Identifiseer die soort defek waarop Zaino afgekom het en bespreek die regsmiddel tot sy beskikking. (4 × 2) (8)

8.1.4 Wat is Zaino se belangrikste verpligting? (1)

8.2 'n Oordragakte of transportakte is die belangrikste manier om eiendomsregte van een persoon na 'n ander oor te dra.

Beantwoord die volgende vrae met verwysing na hierdie stelling:

8.2.1 Noem VYF vereistes vir die opstel van 'n konseptitelakte.

8.2.2 Noem die VYF dokumente wat vir die registrasie van vaste eiendom ingedien moet word.

8.2.3 ' 'n Eiendom kan ook ingevolge 'n deeltitel geregistreer word.' In sodanige geval moet 'n regspersoon aangestel word.

Noem VYF funksies van so 'n regspersoon. (3 × 5) (15)

[30]

Kopiereg voorbehou

VRAAG 9

9.1 ' 'n Kontrak bestaan uit twee dele, naamlik 'n aanbod en aanvaarding.'

Beantwoord die volgende vrae met verwysing na hierdie stelling:

9.1.1 Noem VYF vereistes waaraan 'n aanbod moet voldoen om geldig te wees. (5)

9.1.2 Noem VIER vereistes vir aanvaarding. (4)

9.1.3 Is 'n advertensie 'n geldige aanbod? Bespreek kortliks. (5)

9.1.4 Noem VYF maniere waarop 'n aanbod beëindig kan word. (5)

9.2 'Kontrakte kan om verskillende redes nietig verklaar word. Een sodanige rede is wanvoorstelling.'

9.2.1 Omskryf die begrip *wanvoorstelling.* (2)

9.2.2 Bespreek die DRIE soorte wanvoorstelling. Bied jou antwoord soos volg aan:

Soort wanvoorstelling	Omskrywing	Regsmiddele

(9)
[30]

VRAAG 10

Identifiseer in elk van die volgende gevalle die toepaslike regsbeginsel. Let asseblief daarop dat 'n term slegs een keer gebruik kan word en dat alle terme nie gebruik sal word nie.

teen goeie sedes; seëlbelasting; saaklike reg; sigbare gebrek; latente gebrek; vruggebruik; persoonlike reg; onbehoorlike beïnvloeding; constitutum possessorium; actio quanti minoris; actio redhibitoria; essie; delegering; registrasie; werklike lewering; incidentalia; afkoelperiode; oordragakte/transportakte; onderhandse dokument; dwaling

10.1 Hierdie dokument dien as bewys van nuwe eienaarskap van eiendom

10.2 Hand-tot-hand-lewering

10.3 Slegs beskikbaar aan koper indien kontrak op 'n ander perseel as die sakeperseel onderteken is

10.4 Regsmiddel vir latente gebrek waar die artikel glad nie gebruik kan word nie.

10.5 'n Fout in die ratkas

10.6 'n Voorbeeld hiervan is om in dwelms handel te dryf

10.7 Verpligtinge in 'n bestaande kontrak word aan 'n derde party oorgedra

Kopiereg voorbehou

10.8 Eienaarskap is 'n voorbeeld hiervan en kan teen die hele wêreld afgedwing word

10.9 'n Dokument wat deur 'n notaris opgestel kan word en slegs onderteken kan word deur die partye waarna in die dokument verwys word

10.10 'n Tipe belasting betaalbaar aan die staat op sekere notariële aktes

10.11 Lewering by wyse van 'n ooreenkoms

10.12 Dit maak 'n kontrak nietig

10.13 Dit maak 'n kontrak vernietigbaar

10.14 'n Uitdruklik bygevoegde bepaling by 'n kontrak

10.15 'n Voorbeeld hiervan is waar 'n plaas verkoop word, maar iemand die reg het om in die huis te bly totdat hy/sy sterf

(15 × 2) **[30]**

TOTAAL AFDELING B: 150
GROOTTOTAAL: 200

Kopiereg voorbehou