higher education & training

Department:
Higher Education and Training
REPUBLIC OF SOUTH AFRICA

NASIONALE SERTIFIKAAT

REGSPRAKTYK N6

(13030126)

29 November 2019 (X-Vraestel)
09:00–12:00

Hierdie vraestel bestaan uit 12 bladsye en twee bylaes van 3 bladsye.

Kopiereg voorbehou

DEPARTEMENT VAN HOËR ONDERWYS EN OPLEIDING
REPUBLIEK VAN SUID-AFRIKA

NASIONALE SERTIFIKAAT
REGSPRAKTYK N6
TYD: 3 UUR
PUNTE: 200

LET WEL: As jy meer vrae as die vereiste aantal vrae beantwoord, word slegs die vereiste aantal vrae nagesien. Trek 'n duidelik streep deur ALLE werk wat jy nie nagesien wil hê nie.

INSTRUKSIES EN INLIGTING

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

2. Beantwoord enige 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 verlang. Beantwoord vrae punt vir punt, maar altyd in volsinne, waar moontlik.

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 Wanvoorstelling maak 'n kontrak nietig.

1.2 Alle onroerende eiendom moet by die akteskantoor geregistreer word.

1.3 'n Opskortende voorwaarde beteken dat die gevolge van 'n kontrak onmiddellik van krag word.

1.4 Daar word aanvaar dat 'n huwelik buite gemeenskap van goed is as daar geen huweliksvoorwaardekontrak bestaan nie.

1.5 Die krediteur is die verbandhouer wanneer onroerende eiendom verkoop word.

1.6 'n Aanbod word deur 'n teenaanbod beëindig.

1.7 Dwang maak 'n kontrak nietig.

1.8 Daar word ook na die artikel as die 'merx' in 'n verkoopskontrak verwys.

1.9 'n Kranksinnige persoon het geen handelingsbevoegdheid nie.

1.10 Die sessie (oormaking) van minerale regte vind deur middel van 'n notariële akte van sessie plaas wat by die akteskantoor geregistreer is.

(10 × 1) **[10]**

Kopiereg voorbehou

VRAAG 2

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

2.1 'n Voorbeeld van 'n fout is …

A een party wat vals inligting verskaf maar dit onwetend doen.
B 'n misverstand.
C 'n party wat 'n huurkontrak aangaan, maar dink dit is 'n verkoopskontrak.
D onbehoorlike beïnvloeding.

2.2 'n Voorbeeld van 'n persoonlike serwituut:

A Reg van weg
B Reg om water aan te lê
C Gebruik
D Reg om elektrisiteit aan te lê

2.3 Watter EEN van die volgende is NIE 'n vereiste vir alle kontrakte nie?

A Die ernstige bedoeling om kontraktueel gebind te wees
B Regmatigheid
C Konsensus
D Formaliteite

2.4 'n Redelike fout word 'n … genoem.

A iustus error.
B iusta causa.
C error juris.
D error in negotia.

2.5 Kies die VERKEERDE antwoord:

Die vereistes vir 'n verkoopskontrak sluit … in.

A 'n ooreenkoms tussen die koper en die verkoper
B besorging
C ooreenstemming oor die prys
D ooreenstemming oor die artikel

(5 × 2) **[10]**

Kopiereg voorbehou

VRAAG 3

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

KOLOM A		KOLOM B	
3.1	Bekragtiging	A	waarvan 'n voorbeeld 'n kranksinnige persoon is
3.2	Regstelling	B	toestemming word agterna verleen
3.3	'n Nietige kontrak	C	die koper in die geval van onroerende eiendom
3.4	'n Vernietigbare kontrak	D	om iets in 'n kontrak te korrigeer wat nie reg is nie
3.5	Verbandgewer	E	geen regte of verpligtinge kan hieruit voortvloei nie
3.6	Verbandhouer	F	wettige regte of verpligtinge vloei hieruit voort
3.7	Beperkte handelingsbevoegdheid	G	waarvan 'n voorbeeld 'n deurbringer is
3.8	Sessie	H	die oordrag van regte
3.9	Delegering	I	die oordrag van verpligtinge
3.10	Geen handelings-bevoegdheid nie	J	die finansiële instelling wat geld aan die koper leen

(10 × 2) **[20]**

VRAAG 4

Gee EEN woord of term vir elkeen van die volgende beskrywings. Skryf slegs die woord of term langs die vraagnommer (4.1–4.5) in die ANTWOORDBOEK neer.

4.1 'n Prokureur met spesiale vaardighede wat die transport of oordrag van eiendom hanteer

4.2 'n Beperkte werklike reg wat een persoon oor 'n ander se eiendom het

4.3 Die finale dokument wat die eienaarskap van onroerende eiendom van die verkoper aan die koper oordra

4.4 Die belasting wat betaalbaar is op die wins wat 'n verkoper maak wanneer 'n eiendom van die hand gesit word

4.5 'n Vorm van belasting wat die Staat kragtens bepaalde notariële aktes eis

(5 × 2) **[10]**

TOTAAL AFDELING A: 50

Kopiereg voorbehou

AFDELING B

Beantwoord enige VYF vrae in hierdie afdeling.

VRAAG 5

Lees BYLAE A, stap 1 tot 4, en beantwoord die volgende vrae:

5.1 Omskryf 'n *verkoopskontrak* soos dit in stap 1 genoem word. (4 × 2) (8)

5.2 Noem die TWEE partye by 'n verbandlening en omskryf elkeen kortliks. (2 × 2) (4)

5.3 Daar is ook bykomende koste aan verbandlenings verbonde.

Noem DRIE soorte bykomende koste wat 'n koper moet aangaan wanneer hy of sy eiendom koop. (3)

5.4 Gee 'n voorbeeld van 'n opskortende voorwaarde, wat in stap 4 genoem word, wat by 'n verkoopskontrak ingesluit kan word en verduidelik die betekenis daarvan. (2 × 2) (4)

5.5 Noem die TWEE formaliteite waaraan 'n verkoopskontrak vir onroerende eiendom moet voldoen. (2)

5.6 Noem VIER oordragdokumente wat deur 'n aktebesorger opgestel moet word. (4)

5.7 Die koper moet eers 'n koopooreenkoms teken voordat 'n waardeerder uitgestuur kan word om die waarde van die eiendom vir 'n verbandlening vas te stel.

Noem die VYF vereistes vir sodanige koopooreenkoms. (5)
[30]

Kopiereg voorbehou

VRAAG 6

Lees BYLAE A, stap 5 tot 8, en beantwoord die vrae.

6.1 Bestudeer die volgende titeldokument en identifiseer klousule 6.1.1 tot 6.1.5:

LAAT DIT HIERMEE BEKENDGEMAAK WORD –

DAT SONGEZO MTWYE

Voor my, REGISTRATEUR VAN AKTES te KAAPSTAD, verskyn het, welke voormelde Komparant daartoe gemagtig is kragtens 'n Volmag wat te SUTHERLAND op die 7de dag van September 2018 geteken is en aan hom verleen word deur:-

JESSICA JASSON

Identiteitsnommer 3107140035084

Getroud

EN dat gemelde Komparant verklaar het dat sy gemelde Prinsipaal/Prinsipale waarlik en regtens verkoop het en dat hy, in sy voormelde hoedanigheid, hiermee oorgemaak en oorgedra het aan en namens

NAOMI SAMPSON

Identiteitsnommer 570717 0037084

Getroud

Haar erfgename, eksekuteurs, administrateur, of in volle en vrye eiendom toewys:

ERF 2188

ELSIESRIVER

Van die Wes-Kaapse Munisipaliteit

DIVISIE PAROW, WES-KAAPSE PROVINSIE

IN OMVANG 500 (VYFHONDERD) vierkante meter

In die eerste plek oorgedra en steeds gehou deur ……..Nr. T829/345

EN erken laastens dat die koopprys die som van R790 000 (SEWEHONDERD EN NEËNTIGDUISEND RAND) en die verkoopsdatum 19 Augustus 2019 is.

6.1.1 Die verlengingsklousule

6.1.2 Die eiendomsklousule

6.1.3 Die aanhef

6.1.4 Die vergoedingsklousule

6.1.5 Die causa

(5 × 1) (5)

6.2 Bestudeer die titelakte in VRAAG 6.1 en beantwoord die vrae.

6.2.1 Wie is die koper van die eiendom? (1)

6.2.2 Wie is die verkoper van die eiendom? (1)

6.2.3 Wanneer het die koper die geregistreerde eienaar van hierdie eiendom geword? (1)

6.2.4 Wie het namens die verkoper voor die registrateur verskyn? (1)

6.2.5 Bereken die transportkoste van hierdie eiendom met behulp van die volgende tabel. Toon AL jou berekeninge.

WAARDE VAN EIENDOM (Rand)	KOERS
0–750 000	0%
750 001–1 250 000	3% op die waarde bo 750 000
1 250 001–1 750 000	15 000 + 6% van die waarde bo 1 250 000
1 750 001–2 250 000	45 000 + 8% van die bedrag bo 1 750 000
2 250 001 en hoër	85 000 + 11% van die bedrag bo 2 250 000

(5 × 1) (5)

6.3 Die eiendom hier bo is verkoop. Voltooi die aangehegte 'Volmag vir Transport' (BYLAE B) met behulp van die inligting in die AKTE WAT GEHOU WORD (sien VRAAG 6). 1) (16)

[30]

VRAAG 7

7.1 Lees die volgende scenario en beantwoord die vrae:

Jonell verkoop haar motor aan Zandile. Zandile betaal 'n deposito van R30 000 en onderneem om nog vyf paaiemente van R3 000 elk te betaal.

7.1.1 Watter soort transaksie is dit? (1)

7.1.2 'n Opskortende voorwaarde word by hierdie kontrak ingesluit.

Verduidelik kortliks wat 'n *ontbindende voorwaarde* is. (2)

7.1.3 Die verkoopskontrak word by Jonell se huis geteken. Zandile het dus 'n afkoeltydperk tot haar beskikking.

Bespreek wat met 'n *afkoeltydperk* bedoel word. (5 × 2) (10)

7.1.4 Gestel dat Zandile die volgende defekte ontdek: 'n ruitveër is stukkend en die lugversorging werk nie behoorlik nie.

Voltooi die volgende tabel:

Defek	**Soort defek** (2 punte)	**Regsmiddel vir hierdie soort defek** (2 punte)	**Wat die koper kan eis** (2 punte)

(6)

7.1.5 Wat beteken 'n *voetstootsverkoopstransaksie*? (1)

7.2 Alle verkoopte goedere kan nie 'de manu in manum' (van hand tot hand) oorhandig word nie.

Identifiseer die vorm van afgeleide lewering in elk van die volgende gevalle:

7.2.1 Jonell oorhandig die sleutels van die motor aan Zandile.

7.2.2 Helen koop 'n matriekafskeidsrok by B & B Designers, maar los dit by die maatskappy sodat klein verstellings daaraan gedoen kan word.

7.2.3 Princess trou met Landiwe. Princess se pa wys die beeste aan wat as lobola betaal moet word.

(3 × 2) (6)

7.3 Lees die volgende scenario en beantwoord die vrae.

Suzanne koop op 18 Mei 'n motor by AB Dealers in Kaapstad. Drie dae later klop konstabel Zoutman aan haar deur en lig haar in dat die motor wat sy gekoop het, eintlik aan ene mnr Kotzi behoort, wat beteken dat sy 'n gesteelde motor gekoop het.

7.3.1 Moet Suzanne die motor onmiddellik aan konstabel Zoutman oorhandig? Gee 'n rede vir jou antwoord. (2)

7.3.2 Watter waarborg, wat die verkoper kon gee, sou Suzanne in hierdie geval beskerm het? (1)

7.3.3 Wat word met *vacuo possessio* bedoel? (1)

[30]

Kopiereg voorbehou

VRAAG 8

Identifiseer die regsbeginsel in elkeen van die volgende scenario's en skryf dit langs die vraagnommer neer:

8.1 Zhandre is sewentien jaar oud. Hy het 'n voltydse werk, verdien R12 000 per maand en bly in 'n woonstel. Hy huur 'n kantoor in 'n winkelkompleks, van waar hy sy onderneming bedryf. Alhoewel hy steeds minderjarig is, sal hy kragtens hierdie regsbeginsel gebind word as hy sy huurgeld nie kan betaal nie.

8.2 Zonique verkoop dagga aan Jeneve en oorhandig dit aan haar. Jeneve weier nou om daarvoor te betaal.

8.3 Hani is by 'n veiling. Hy bie op 'n antieke vertoonkas met koppies en pierings wat daarop uitgestal is. Hy dink dat hy op al die artikels bie, maar besef later dat hy slegs die vertoonkas gekoop het en dat die koppies en pierings apart verkoop gaan word.

8.4 'n Eiendomsagent verkoop 'n huis langs 'n oop stuk grond. Die koper vra haar meer as een keer waarvoor die grond gesoneer is en sy verseker die koper dat dit as park aangewend gaan word. Die koper word nou deur die munisipaliteit in kennis gestel dat 'n pad daar gebou gaan word.

8.5 Richard word met 'n wapen teen die kop gedwing om 'n verkoopskontrak te teken.

8.6 Melanie word by 'n drankmaatskappy afgelê en word ingelig dat sy binne 'n radius van 40 kilometer vir 'n soortgelyke soort maatskappy mag werk nie.

8.7 Aangesien 'n haelstorm die wingerde vernietig het, het die werkgewer nie meer seisoenswerkers nodig nie.

8.8 Laat hom wat teken, versigtig wees ('let him who signs beware').

8.9 Die kontrakterende partye se identiteite word verwar aangesien hulle 'n identiese tweeling is.

8.10 Met hierdie regsmiddel kan geld geëis word vir finansiële verliese wat gely is.

8.11 Hierdie term word gebruik om aan te dui watter hof oor die reg beskik om 'n beslissing in geval van 'n geskil te maak.

8.12 Hierdie klousule dui die bedrag aan wat die verbandgewer moet terugbetaal.

8.13 Hierdie dokument kan deur 'n notaris opgestel word en kan slegs deur die partye, van wie daar in die dokument melding gemaak word, geteken word.

8.14 Hierdie verklaring word deur 'n persoon gemaak rakende sy of haar bedoeling om 'n kontrak aan te gaan.

8.15 Die teorie wat op kontrakte per pos van toepassing is

(15 × 2) **[30]**

Kopiereg voorbehou

VRAAG 9

9.1 Lees die volgende stelling en beantwoord die vrae wat volg:

"n Paartjie kan besluit oor hoe hulle getroud wil wees. Dit is inderdaad 'n uiters belangrike besluit aangesien dit groot gevolge het indien hulle sou besluit om te skei.' Een sodanige metode is buite gemeenskap van goed met aanwas.



MARRIAGE
THE LEGAL
ASPECTS

9.1.1 Bespreek kortliks wat dit beteken om buite gemeenskap van goed met aanwas getroud te wees. (2 × 2) (4)

9.1.2 Noem die ander TWEE maniere waarop paartjies kan trou. (2)

9.1.3 Noem DRIE voordele daarvan om buite gemeenskap van goed met aanwas te trou. (3)

9.1.4 Bereken die aanwas met behulp van die volgende inligting:

	MAN	VROU
Bates voor die huwelik	R350 000	R210 000
Bates tydens die egskeiding	R1 500 000	R750 000

(5)

9.2 Raadpleeg BYLAE A en beantwoord die volgende vrae:

9.2.1 In stap 9 daag die aktebesorger by die aktekantoor op om die akte te registreer.

Noem VIER belangrike dinge wat die aktebesorger of die aktesekretaris nou moet doen om die transaksie af te handel. (4)

9.2.2 Daar word in stap 5 van sekere voldoeningsertifikate melding gemaak wat deur die verkoper verskaf moet word.

Noem VIER sodanige sertifikate. (4)

9.2.3 Gestel dat hierdie eiendom kragtens deeltitel verkoop word.

Noem AGT pligte van die regspersoon ('body corporate'). (8)

[30]

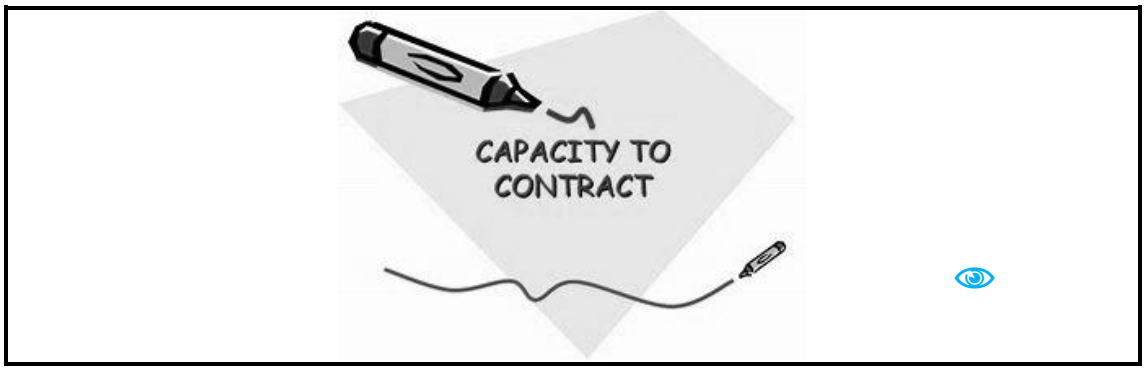
VRAAG 10

10.1 Die verouderde Wet op Kredietooreenkomste is deur die Nasionale Kredietwet vervang. Daarin kom enkele ooreenkomste, maar ook groot verskille voor. 'n Kredietooreenkoms moet in albei hierdie wette aan bepaalde minimum statutêre vereistes voldoen om geldig te kan wees.

Bespreek kortliks VYF sodanige minimum statutêre vereistes. (5 × 2) (10)

10.2 Verstaan jy wie minderjarig is, of jy 'n kontrak met 'n minderjarige kan sluit en wat die regsgevolge daarvan sal wees?

Beantwoord die volgende vrae om seker te maak dat jy wel die situasie verstaan wanneer jy 'n kontrak met 'n minderjarige sluit:



10.2.1 Omskryf die term *minderjarige*. (3)

10.2.2 Watter algemene reël geld wanneer 'n minderjarige 'n kontrak sonder hulp sluit? (2)

10.2.3 'n Minderjarige kan in sommige gevalle 'n kontrak sonder enige hulp sluit. Twee sodanige gevalle is waar bekragtiging plaasvind of waar die minderjarige van voogdy vrygestel is.

Bespreek kortliks wat met hierdie TWEE gevalle bedoel word. (2 × 2) (4)

10.2.4 Op watter grond kan 'n minderjarige aanspreeklik gehou word wanneer hy of sy oor sy of haar ouderdom gelieg het? (1)

10.3 Noem VYF voorbeelde van notariële dokumente. (5)

10.4 Noem VYF stukke inligting wat in 'n prospekteerkontrak sal voorkom. (5)
[30]

TOTAAL AFDELING B: 150
GROOTTOTAAL: 200

Kopiereg voorbehou

BYLAE A



DIE TRANSPORT- OF OORDRAGPROSES

STAP 1: DIE OPWINDENDE DEEL!

- Die koper en die verkoper teken die verkoopskontrak.
- Die koper se verband word deur die bank goedgekeur.

STAP 2: FEITE EN SYFERS

- Daar word aan die tersaaklike aktebesorgingsprokureurs opdrag gegee om die oordrag- en verbandregistrasie uit te voer.
- Die prokureurs samel die volgende in:
  - ✓ Die titelaktes en kansellasiesyfers
  - ✓ Die eiendomsbelasting- en diensgeldesyfers asook die waardasiesertifikate
  - ✓ Heffingsyfers
  - ✓ Waarborgsyfers

STAP 3: VERKOOPSVOORWAARDES

- Die transaksie gaan slegs voort sodra daar aan die opskortende voorwaardes voldoen is.

STAP 4: HANDTEKENINGE EN BETALINGS

- Sodra daar aan al die voorwaardes voldoen is, word die oordrag- en verbanddokumente deur die tersaaklike prokureurs opgestel.
- Die koper en die verkoper teken die onderskeie oordragdokumente.
- Die koper teken die verbanddokumente.
- Alle toepaslike transportkoste word deur die koper betaal.
- Die verkoper betaal hul eiendomsbelasting en diensgelde vooruit, indien so vereis word.
- Die transportprokureur doen aansoek om 'n hereregtekwitansie by die SAID, 'n eiendomsbelastingklaringsertifikaat en 'n heffingsertifikaat en maak die nodige betalings.

STAP 5: VOLDOENINGSERTIFIKATE

- Daar word nou van die verkoper verwag om bepaalde voldoeningsertifikate te verskaf.

STAP 6: WAARBORGE

- Die prokureurs verskaf waarborge van die koper se bank vir die koopprys of vir die res van die koopprys indien 'n deposito reeds betaal is.
- Die verkoper se bestaande verband oor die eiendom word voorberei om gekanselleer te word.
- Die prokureurs maak seker dat daar aan die FICA voldoen word as beskermingsmaatreël teen bedrog.

Kopiereg voorbehou

STAP 7: INDIENING

- Sodra al die dokumente geteken is, die toepaslike koste betaal is en sertifikate verkry is, word die dokumente voorberei vir indiening by die akteskantoor.
- Die dokumente word by die akteskantoor ondersoek (±10 werksdae).
- Ná sewe tot tien werksdae word die prokureurs ingelig dat die aangeleentheid 'reg vir registrasie' is en dan het hulle vyf werksdae om alle uitstaande sake te finaliseer.

STAP 8: REGISTRASIE EN OPBRENGSTE

- Die aktebesorger daag by die akteskantoor op om die aktes te registreer.

STAP 9: FINALE REËLINGS

- Die koper en die verkoper het al van die proses vergeet en is in hul nuwe lewenstyl ingeburger.
- Ná ongeveer drie maande word die oorspronklike titelakte en verbanddokumente deur die akteskantoor aan die prokureurs terugbesorg.
- Die oorspronklike titelakte word aan die bank (indien daar 'n verband oor die eiendom is) of aan die eienaar (indien daar nie 'n verband bestaan nie) besorg. 'n Afskrif van hierdie dokumente word gewoonlik deur die prokureur aan die koper en die verkoper gestuur.

[Bron: *file:///E:/Snymans-Conveyencing-Process.pdf*, soos op 30 Julie 2018]

Kopiereg voorbehou

BYLAE B

VRAAG 6.3 **EKSAMENNOMMER:** | | | | | | | | | | | | | |

VOLMAG OM TRANSPORT TE GEE

Ek/Ons, die ondergetekende(s),

……..

……

……

wys hiermee …….. en/of ……..…… aan

met die volmag om my ware en regmatige prokureur en agent te wees om voor die

……. te verskyn

en daar te verklaar dat ek/ons op die …… dag van ……

die volgende eiendom, naamlik

…… ……..

verkoop aan:

……

……

……

vir die bedrag van ……..

Registrasiedivisie, Wes-Kaap, die provinsie van KAAPSTAD;

IN OMVANG ……..

GEHOU KRAGTENS TRANSPORTAKTE NR. **……**

Kopiereg voorbehou