higher education & training

Department:
Higher Education and Training
REPUBLIC OF SOUTH AFRICA

NASIONALE SERTIFIKAAT

REGSPRAKTYK N6

(13030126)

14 September 2020 (X-vraestel)
09:00–12:00

Hierdie vraestel bestaan uit 15 bladsye en 2 addenda.

047Q1B2014

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 getal vrae beantwoord, sal slegs die vereiste getal nagesien word. Trek alle werk dood wat jy nie wil laat nasien nie.

INSTRUKSIES EN INLIGTING

1. AFDELING A is VERPLIGTEND en moet deur alle 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 word.

5. Begin elke afdeling op 'n nuwe bladsy.

6. Gebruik slegs 'n swart of blou pen.

7. Skryf netjies en leesbaar.

Kopiereg voorbehou

AFDELING A

VRAAG 1

VERSKEIE opsies word as moontlike antwoorde op die volgende vrae gegee. Kies die antwoord en skryf slegs die letter (A–D) langs die vraagnommer (1.1–1.10) in die ANTWOORDBOEK neer.

1.1 'n ... is 'n praktiserende prokureur wat 'n bykomende eksamen geslaag het ten einde dokumente voor te berei en die proses vir die oordrag van grond na 'n nuwe eienaar te hanteer.

A Magistraat
B Notaris
C Advokaat
D Regter

1.2 Die ... dien as bewys van nuwe eienaarskap.

A verkoopkontrak
B transportakte
C aanbod om te koop
D volmag

1.3 Kies die verkeerde opsie. Eienskappe van 'n deeltitel:

A Eienaar verkry 'n gesamenlike reg van eiendom
B Koper verkry 'n gesamentlike reg van eiendom
C Elke eienaar verkry 'n deeltitel
D Registrasie van elke titel vind afsonderlik in die aktekantoor plaas

1.4 'n Gevolg van 'n huwelik binne gemeenskap van goed:

A Elke party is vir sy/haar eie skulde verantwoordelik
B Bates word pro rata verdeel indien die partye sou skei
C Bates word gelykop verdeel indien die partye sou skei
D Voorhuwelikse bates word nie gedeel nie

1.5 Sessie beteken ...

A die oordrag van regte.
B die oordrag van verpligtinge.
C die oordrag van regte en verpligtinge.
D die vervanging van 'n debiteur deur 'n krediteur.

Kopiereg voorbehou

1.6 'n Voorbeeld van 'n vernietigbare kontrak:

A Bea het gedink dat sy 'n antieke motor koop, maar dit was 'n gewone motor
B Celine het doelbewus die verkeerde inligting verskaf toe sy haar huis wou verkoop
C Amikele het 'n kontrak aangegaan terwyl sy dronk was
D Zumele, 16 jaar oud, het 'n kontrak aangegaan om 'n tweedehnadse fiets te koop

1.7 'n Weddenskap is 'n voorbeeld van 'n ... kontrak.

A vernietigbare
B nietige
C geldige
D onafdwingbare

1.8 Die toepaslike teorie vir die sluit van 'n kontrak per pos:

A Verklaringsteorie
B Ontvangsteorie
C Versendingsteorie
D Vernemings- of kommunikasieteorie

1.9 'n Voorbeeld van 'n persoon met beperkte handelingsbevoegdheid:

A 'n Jong kind
B 'n Dronk persoon
C 'n Geestesongestelde persoon
D 'n Verkwister

1.10 Kies die verkeerde opsie. Kontrakte wat notarieel verly moet word:

A Koopkontrakte
B Voorhuwelikse kontrakte
C Verhuring van mineraalregte
D Sessies

(10 × 1) **[10]**

VRAAG 2

Dui aan of die volgende stellings WAAR of ONWAAR is deur slegs 'Waar' of 'Onwaar' langs die vraagnommer (2.1–2.5) in die ANTWOORDBOEK neer te skryf.

2.1 Geen formaliteite is nodig wanneer onroerende goed verkoop word nie.

2.2 'n Verkoopkontrak word nie beëindig waar die risiko deel van die kontrak uitmaak nie.

2.3 Die lewering van 'n artikel wat verkoop is, is die gevolg van die verkoopkontrak en nie 'n voorvereiste nie.

Kopiereg voorbehou

2.4 Mora creditoris beteken laat lewering van die produk.

2.5 'n Latende defek is sigbaar.

(5 × 2) **[10]**

VRAAG 3

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

KOLOM A		KOLOM B	
3.1	Dit identifiseer die oordraggewer	A	voetstoots verkoop
3.2	Kan slegs deur 'n notaris opgestel word en kan slegs deur die partye waarna in die dokumente verwys word onderteken word	B	actio quanti minoris
		C	naturalia
3.3	Van toepassing op huwelike buite gemeenskap van goed	D	aanhef
		E	verbandnemer
3.4	Daar moet 'n ooreenkoms wees om te koop en verkoop	F	gesamentlike eiendom
3.5	Die persoon is die koper in 'n transaksies waar onroerende goed gekoop word	G	onderhandse dokument
		H	aanwas
3.6	Om 'n item soos dit is te koop	I	essentialia
3.7	Die krediteur	J	incidentalia
3.8	Remedie vir 'n minder ernstige latente defek	K	verbandgewer
3.9	Verkoper gee aan die koper die versekering dat hy/sy nie wettiglik uitgesit sal word nie		
3.10	Voorbeeld hiervan is die gange in 'n woonstelblok		

(10 × 2) **[20]**

Kopiereg voorbehou

VRAAG 4

Gee EEN term vir elk van die volgende beskrywings deur dit langs die vraagnommer (4.1–4.10) in die ANTWOORDBOEK neer te skryf.

4.1 'n Persoon wat sy bates verkwis.

4.2 Die Latynse term vir die prys in 'n verkoopkontrak.

4.3 'n Ooreenkoms tussen 'n man en 'n vrou wat regtens bevoeg is om te trou.

4.4 'n Reg wat spesifieke en gedefinieerde gesag aan die regmatige eienaar verleen betreffende die gebruik en genieting van 'n ander se belang.

4.5 Die partye moet eensgesind wees. Hulle moet ... bereik.

4.6 Waar albei partye ewe skuldig is, is die besitter in die sterkste posisie.

4.7 Die koper se reg om goedere binne tien dae na die aankoop daarvan terug te besorg volgens die Kredietooreenkomswet, wat intussen deur die Nasionale Kredietwet vervang is.

4.8 Die weerhouding van feite waar 'n kontrakterende party verplig is om dit openbaar te maak.

4.9 'n Voorbeeld van latere onmoontlikwording waar 'n natuurramp prestasie voorkom.

4.10 Albei partye moet in dieselfde posisie geplaas word as wat hulle was voordat hulle die kontrak aangegaan het.

(10 × 1) **[10]**

TOTAAL AFDELING A: 50

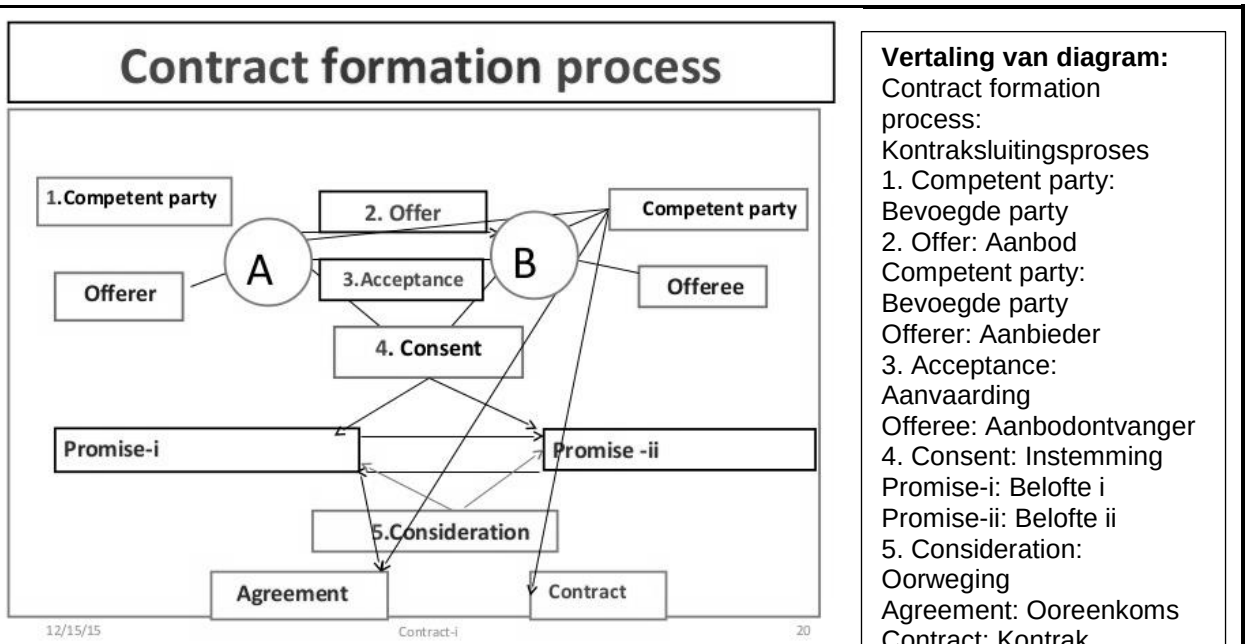
Kopiereg voorbehou

AFDELING B

Beantwoord enige VYF vrae in hierdie afdeling.

VRAAG 5

Die entrepreneurskapdosent het jou, 'n N6-regspraktyk-student, genader om 'n aanbieding te doen oor sekere aspekte van die sluiting van 'n kontrak.



Vertaling van diagram:
Contract formation process: Kontraksluitingsproses
1. Competent party: Bevoegde party
2. Offer: Aanbod
Competent party: Bevoegde party
Offerer: Aanbieder
3. Acceptance: Aanvaarding
Offeree: Aanbodontvanger
4. Consent: Instemming
Promise-i: Belofte i
Promise-ii: Belofte ii
5. Consideration: Oorweging
Agreement: Ooreenkoms
Contract: Kontrak

5.1 Verduidelik kortliks aan die EBM-groep wat dit beteken om 'n bevoegde party te wees. (2)

5.2 Verduidelik aan die groep of die persoon in elk van die volgende gevalle bevoeg is om 'n geldige kontrak aan te gaan of nie. Staaf jou antwoord.

5.2.1 Juandre, 15 jaar oud, gaan 'n kontrak van R350 per maand met 'n gimnasium aan.

5.2.2 Landile is regtens as 'n verkwister verklaar. Hy wil trou.

5.2.3 Peter was dronk toe hy 'n verkoopkontrak aangegaan het.

5.2.4 Songezo is insolvent verklaar. Hy wil sy twee motors verkoop.

(4 × 2) (8)

5.3 Die diagram dui daarop dat 'n kontrak deur 'n proses van aanbod en aanvaarding tot stand kom.

Dui in elk van die volgende gevalle aan of 'n geldige aanbod gemaak is en of aanvaarding tot 'n geldige kontrak sal lei.

Staaf jou antwoord in elk van die gevalle deur te verwys na 'n bepaalde vereiste vir 'n aanbod, en of aanvaarding nagekom is of nie nagekom is nie.

5.3.1 Anwar bied haar motor aan Bert aan en sê dat hulle die prys later kan bespreek.

5.3.2 Anwar bied haar motor vir R34 000 aan Bert aan. Bert aanvaar die aanbod, maar dui aan dat hy bereid is om slegs R30 000 te betaal.

5.3.3 Anwar bied een van haar motors vir R34 000 aan Bert aan.

5.3.4 Anwar bied haar 1994 Honda Ballade vir R34 000 aan Bert aan en sê dat haar aanbod of 31 Maart sal verval. Bert aanvaar haar aanbod op 1 April.

5.3.5 Anwar bied 'n motor wat sy van 'n handelaar gesteel het vir R34 000 aan Bert aan.

(5 × 2) (10)

5.4 Vir 'n geldige kontrak om te ontstaan, moet konsensus tussen die aanbieder en die aanbodontvanger bereik word.

Met verwysing na hierdie stelling, dui in elkeen van die gevalle aan waar konsensus bereik is.

Staaf jou antwoord in elke geval deur na die spesifieke toepaslike regtens erkende beginsel te verwys.

5.4.1 Dyonase verkoop haar TV as splinternuut aan Landile. Landile ontdek dat dit nie die waarheid is nie.

5.4.2 Andile woon 'n feiling by en maak 'n aanbod om 'n tafel en stoele te koop. Sy is onder die indruk dat die twee items saam verkoop word, maar nadat die tafel verkoop is, begin die afslaer om die stoele te verkoop.

5.4.3 Zenobia gaan 'n kontrak aan omdat sy gedreig is dat haar kind ontvoer sal word indien sy dit nie doen nie.

5.4.4 'n Eiendomsagent verkoop 'n stuk grond sonder om te bepaal watter deel daarvan gebruik sal word. Die koper vind later uit dat 'n deel van die grond vir 'n pad met deurgangsreg oor die perseel gesoneer sal word.

5.4.5 Winkel B adverteer 'n grassnyer vir R1 870,00. Wanneer die koper by die winkel opdaag word hy ingelig dat die prys eintlik R2 780,00 is.

(5 × 2) (10)

[30]

Kopiereg voorbehou

VRAAG 6

Lees die volgende artikel oor aktebesorging. Sommige dele van die artikel is onvolledig. Jy moet hierdie dele voltooi deur die vrae wat volg te beantwoord.



WAT IS AKTEBESORGING?

6.1 ……

WAT IS 'N AKTEBESORGER?

'n Aktebesorger is 'n prokureur met spesiale vaardighede. Dit is noodsaaklik om die verskillende belange wat die partye by die transaksie het te beskerm en die hoë standaarde van grondregistrasie te handhaaf.

WIE STEL 'N AKTEBESORGER AAN?

6.2 ……

WAT IS DIE EERSTE STAP IN DIE VERKOOP VAN ONBEWEEGLIKE EIENDOM?
6.3 ……

WATTER BEPALINGS VAN DIE KOOPTRANSAKSIE MOET DEUR DIE VERKOPER EN DIE KOPER OORWEEG WORD?

- Die naam, adres, identiteitsnommer en huwelikstatus van die koper en die verkoper, (bv. binne gemeenskap of buite gemeenskap van goed of op grond van 'n vreemde huwelik getroud); indien 'n regspersoon koop, die kapasiteit van die ondertekenaar;
- 'n Duidelik beskrywing van die eiendom;
- Die verkoopprs en die betalingswyse. Indien 'n deposito betaalbaar is, dat dit deur die aktebesorger of eiendomsagent in trust gehou word;
- Die koper is aanspreeklik vir die volgende koste:
  6.4 ……..
- Die datum waarop die koper besit en okkupasie neem; die datum waarop dit gaan plaasvind;
  6.5 ……..
- Dat die eiendom voetstoots verkoop word
  6.6 ……
- Die naam van die aktebesorger wat die oordrag sal hanteer;
- Dat komissie aan die eiendomsagent betaalbaar is, en die bedrag daarvan; dat die spesifieke agent die eiendom aan die koper bekendgemaak het; of die oorsaak van die verkoopstransaksie is;

Kopiereg voorbehou

- Dat, indien okkupasie voor die oordragdatum geneem word, die koper okkupasiehuur of rente vanaf daardie datum betaal. Die bedrag en die betalingswyse moet gestel word;
- Indien 'n sertifikaat verkry moet word wat bevestig dat die eiendom kewervry is, wie vir die inspeksie en enige werk wat nodig is, moet betaal;
- Gewoonlik die **6.7**……
  wie vir 'n elektrisiteitsertifikaat en enige werk wat nodig mag wees, sal betaal;
- Dat geen wysiging aan die verkoopsooreenkoms geldig sal wees indien dit nie op skrif is en deur albei partye onderteken is nie;
- Waar die koop daarvan afhang dat die koper 'n lening verkry, die bedrag van sodanige lening, die instelling waar hy/sy gaan aansoek doen en die datum waarop die lening goedgekeur moet word;
  6.8 ……
- Waar die koop van die verkoop van die koper se eiendom afhang, 'n beskrywing van die eiendom, die bedrag waarvoor dit verkoop gaan word en die datum waarop dit verkoop moet wees.

WAT GEBEUR VOLGENDE?

Die koopkontrak word aan die aangestelde aktebesorger gegee wat die nodige dokumentasie opstel. Die verkoper en die koper moet die aktebesorger se kantoor besoek om die nodige dokumente te onderteken.

6.9 ……..

WAT IS DIE KOSTE HIERAAN VERBONDE?

Die koste van die oordrag van onbeweeglik eiendom val in drie kategorieë:

Oordragkoste of BTW

6.10 ……..

Verbandkansellasiekoste

Indien die verkoper 'n verband op sy/haar eiendom het, moet dit by oordrag gekanselleer word en moet die verkoper die aktebesorger se fooi vir die kansellasie en die BTW daarop betaal.
Sodra die dokumente deur die koper en die verkoper onderteken is, en die oordragkoste, hereregte en eiendomsbelasting en heffings betaal is, en die aktebesorger in besit is van die hereregtekwitansie en eiendomsbelastingsertifikaat, kan die aktebesorger voortgaan om die oorskrywing van die eiendom in die aktekantoor te registreer.

WAT GEBEUR BY DIE AKTEKANTOOR?

Die aktebesorger dien die voorbereide dokumente vir registrasie by die aktekantoor in. Indien 'n verband geregistrer of gekanselleer moet word, sal die aktebesorger wat die registrasie hanteer die dokumente vir die registrasie, kansellasie en oordrag gelyktydig by die aktekantoor indien.

HOE LANK NEEM DIE PROSES?

Die bostaande is slegs 'n beskrywing van die normale aktebesorgingsproses. Dit kan tussen 6 en 8 weke neem.
Met erkenning aan: STBB Smith Tabata Buchanan Boyes
Aangepas uit https://www.portfolio-property.com/article/view/id/106, toegang verkry op 25 Februarie 2019

Kopiereg voorbehou

6.1 Verduidelik kortliks wat met aktebesorging bedoel word. (2)

6.2 Wie stel 'n aktebesorger aan? (1)

6.3 Beskryf die eerste stap in die koop van onroerende goed. In jou antwoord, verwys ook na die TWEE formaliteite waaraan voldoen moet word. (2 × 2) (4)

6.4 Noem DRIE kostes waarvoor die koper aanspreeklik is. (3)

6.5 Daar word na okkupasie en besit verwys.

Definieer elk van die begrippe. (2 × 2) (4)

6.6 Wat beteken voetstoots? (1)

6.7 Wie betaal gewoonlik vir die inspeksie en uitreiking van 'n elektrisiteitsertifikaat? (1)

6.8 Watter voorwaarde is van toepassing indien die koop aan die toestaan van 'n lening onderhewig is? (1)

6.9 Daar word verwys na bepaalde dokumente wat deur die aktebesorger ingedien moet word.

Noem enige VIER van hierdie dokumente. (4)

6.10 Daar word verwys na oordragkoste wat betaal moet word. Gebruik die volgende inligting om die oordragkoste te bereken:

Waarde van die eiendom wat verkoop word: R2 400 000

Gebruik die volgende tabel om die oordragkoste te bereken. Toon alle berekeninge.

1 250 001–1 750 000	R10 500 + 6% van die waarde bo R1 250 000
1 750 001–2 250 000	R40 500 + 8% van die waarde bo R1 750 000
2 250 001–10 000 000	R80 500 +11% van die waarde bo R2 250 000
10 000 001 en meer	R933 000 + 13% van die waarde bo R10 000 000

(6)

6.11 Veronderstel dat die kopers 'n getroude paartjie is wat buite gemeenskap van goed getroud is. Dui aan hoe die aanhef van die transportakte sal lyk. Waar alle inligting nie verskaf word nie, gebruik fiktiewe (opgemaakte) inligting.

Besonderhede van die kopers:

Steven Makola
Tsephiso Ramoretsi (3)

[30]

Kopiereg voorbehou

VRAAG 7



OM BINNE OF BUITE GEMEENSKAP VAN GOED TE TROU – DIT IS DIE VRAAG

7.1 Paartjies kan binne of buite gemeenskap van goed trou.

Met verwysing na hierdie stelling, beantwoord die volgende vrae:

7.1.1 Wat beteken dit om binne gemeenskap van goed te trou? (2)

7.1.2 Wat beteken dit om buite gemeenskap van goed sonder die aanwasbedeling te trou? (2)

7.1.3 Wat beteken dit om buite gemeenskap van goed met die aanwasbedeling te trou? (2)

7.1.4 Gee EEN nadeel daarvan om binne gemeenskap van goed te trou. (1)

7.1.5 Bereken die aanwas deur die volgende inligting te gebruik:

Gee ook die finale bedrag wat elke eggenoot sal ontvang.

Man se netto boedel voor die huwelik	R250 000
Vrou se netto boedel voor die huwelik	R500 000
Man se netto boedel na die egskeiding	R1 250 000
Vrou se netto boedel na die egskeiding	R900 000

(6)

7.2 Bespreek persoonlike serwitute onder die volgende opskrifte:

7.2.1 Definieer wat met persoonlike serwituut bedoel word. (4)

7.2.2 Gee DRIE voorbeelde van persoonlike serwitute. (3)

7.2.3 Verduidelik kortliks hoe 'n persoonlike serwituut gevestig word. (2 × 2) (4)

7.2.4 Noem enige SES elemente wat in 'n notariële serwituutakte vervat moet word. (6)

[30]

VRAAG 8

Lees die scenario hier onder en beantwoord die vrae.



Jonathan adverteer dat sy tweedehandse motor te koop is. Irvin koop die motor, maar moes toe 'n paar probleme hanteer.

HELP ASSEBLIEF VIR IRVIN!

8.1 Jonathan verseker vir Irvin dat die motor nooit in 'n ongeluk betrokke was nie. 'n Week nadat Irvin die motor gekoop het, ervaar hy ernstige probleme met die ratkas. 'n Tegnikus lig Irvin in dat die motor wel in 'n ongeluk betrokke was. Die gevolg is dat Irvin nie die motor kan gebruik nie.

Watter remedie is vir Irvin beskikbaar? Bespreek die remedie in detail.

(5 × 2) (10)

8.2 'n Week nadat Irvin die motor gekoop het, klop John aan sy deur en sê vir Irvin dat hy 'n gesteelde motor gekoop het wat aan hom, John, behoort.

Deur watter geïmpliseerde plig van die verkoper word Irvin beskerm? Gee vir Irvin raad oor wat hy moet doen.

(3 × 2) (6)

8.3 Irvin het die motor op 'n Vrydag gekoop en die motor sou die volgende Maandag afgelewer word. Op die Saterdag veroorsaak 'n groot haelstorm baie skade aan die motor.

Verduidelik aan Irvin wie die verlies van die skade sal dra. (4 × 2) (8)

8.4 Irvin het die motor gekoop deur 'n deposito te betaal en het 'n afbetalingsooreenkoms onderteken. Hy is na 'n partytjie genooi waar verskeie items, waaronder die motor, verkoop is. Die eienaar het Irvin oortuig om die motor te koop, hoewel hy effens ongemaklik gevoel het om dit te doen. Hy is nou jammer dat hy die motor gekoop het.

Verduidelik aan hom dat hy die afkoeltydperk kan gebruik om die kontrak te kanselleer en verduidelik ook aan hom hoe die afkoeltydperk werk.

(3 × 2) (6)

[30]

VRAAG 9

Bestudeer die volgende inligting om jou te help om twee regsdokumente op te stel.

Jonella Elias (ID 8703060034084) besluit om haar eiendom, Erf 4768, Kuilsriver, (in die Wes-Kaap geregistreer) aan Sibonyani Hani (ID 7804090038081) te verkoop. Albei partye is ongetroud. Die eiendom is 1 300 vierkante meter groot.

Die koopprys is R1 670 miljoen.

Karel Kotsi is die aktebesorger.

Die transportakte se nommer is T12087/2000.

Steven Samuels is as prokureur aangestel.

Songezo Mtwyai is die registrateur van aktes.



9.1 Gebruik die gegewe inligting om die transportakte op ADDENDUM A te voltooi. (16)

9.2 Gebruik die gegewe inligting om die volmag op ADDENDUM B te voltooi. (14)

[30]

VRAAG 10

10.1 Lys, in tabelvorm, enige DRIE verskille tussen 'n nietige en 'n vernietigbare kontrak. (3 × 2) (6)

10.2 Beskryf kortliks TWEE vereistes wat nodig is vir 'n fout om 'n kontrak nietig te maak. (8)

10.3 Noem DRIE omstandighede waarvolgens die risiko vir toevallige verliese nie na die koper oorgaan nie. (3)

Kopiereg voorbehou

10.4 Bespreek die VIER vorms van konstruktiewe of fiktiewe lewering deur dit te lys en 'n voorbeeld van elk te gee. (12)

10.5 Veroorsaak alle tipes foute dat 'n kontrak nietig word? (1)
[30]

TOTAAL AFDELING B: 150
GROOTTOTAAL: 200

Kopiereg voorbehou

ADDENDUM A **EKSAMENNOMMER:** | | | | | | | | | | | | | |

VRAAG 9.1

TRANSPORTAKTE

HIERMEE WORD BEKEND GEMAAK

DAT ……..

Voor my, die REGISTRATEUR VAN AKTES te KAAPSTAD verskyn het, ... behoorlik daartoe gemagtig deur 'n volmag onderteken te PAROW op die 2de dag van Junie 2019 aan hom/haar verleen deur

……

……

……

EN genoemde komparant het verklaar dat sy/haar lasgewer ..., hierby sedeer en transporteer aan en ten gunste van:

……

……

……

Sy erfgename, eksekuteurs, administrateurs of regverkrygendes in volkome en vrye eiendom:

……..

……..……

GROOT

…. die koopprys …….. is.

Kopiereg voorbehou

ADDENDUM B **EKSAMENNOMMER:** | | | | | | | | | | | | | |

VRAAG 9.2

PROKURASIE OM TRANSPORT TE GEE

Ek, die ondergetekende,

……..…

……..…

……

nomineer en stel hiermee en/of

aan, met mag van substitusie, om my wettige gevolmagtigde en verteenwoordiger te wees, om vir en namens my

voor die

……

En daar te verklaar dat ek op die 7de dag van Mei 2019

Verkoop aan

……

……

……

Vir die bedrag van
……..

Die volgende eiendom, naamlik

……

Registrasieafdeling, Wes-Kaap, die provinsie van KAAPSTAD

GROOT ……..….

AKTE VAN TRANSPORT NO ……..

Kopiereg voorbehou