

VRAAG 52:

Watter stelling in verband met art 2(A) van die Alienation of Land Act 68 van 1981 is VERKEERD?

- 1 art 29(A) is nie van toepassing waar die koopprys van die erf, of die prys wat aangebied is vir die erf, R250 000 oorskry, of 'n bedrag wat die Minister voorskryf
- 2 art 29(A) is nie van toepassing waar die koper/voorgenome koper 'n trust of 'n ander persoon as 'n natuurlike persoon is nie
- 3 art 29(A) is nie van toepassing waar die koper die erf gekoop het op 'n publieke geadverteerde veiling nie
- 4 art 29(A) is nie van toepassing waar die koper en die verkoper voorheen ingeteken het vir 'n vervreemdingsakte met verband tot dieselfde erf nie
- 5 art 29(A) is nie van toepassing waar die kopers die erf koop deur 'n opsie uit te voer wat oop was om te gebruik vir 'n periode van ten minste 5 dae nie

ANTW: 4

VRAAG 53:

Watter van die volgende stellings is KORREK?

- (a) die onderneming om die ding te lewer en die onderneming om 'n prys te betaal is die 2 essentialia van 'n koopkontrak
- (b) as 1 van die essentialia van 'n verkoop afwesig is is die kontrak altyd ongeldig
- (c) 'n geldige koopkontrak ontstaan slegs sodra die koopkontrak perfecta is
- (d) 'n geldige kontrak ontstaan slegs sodra die koopprys betaal is en die ding verkoop gelewer is

- 1 (a)
- 2 (a) en (b)
- 3 (a) en (c)
- 4 (a) en (d)
- 5 al die stellings

ANTW: 1

VRAAG 54:

X bestel 'n sitkamerstel van Y ten koste van R20 000. Hulle kom ooreen dat Y die stel sal maak uit stinkhoet en pine wat X sal voorsien. X lewer die hout aan Y, maar voordat Y die stel kan maak, word die hout vernietig in 'n brand wat veroorsaak is deur weerlig. Watter een van die volgende stellings is KORREK?

- 1 Y se eis vir R20 000 sal suksesvol wees as die kontrak perfecta is
- 2 die partye het 'n geldige kontrak emptio rei speratae gesluit
- 3 Y se eis vir betaling van 20 000 sal misluk as die kontrak getermineer word agv onmoontlikwording van prestasie
- 4 die partye het 'n geldige locatio conductio operas gesluit
- 5 al die bg stellings is korrek

ANTW: 4

VRAAG 55:

Watter saak sal jy raadpleeg om vas te stel watter tipe kontrak Y en X gesluit het in vraag 54?

- 1 Minister van Landbou Tegniese Dienste v Scholtz 1971 (3) SA 188 (A)
- 2 SA Wood Turning Mills (Pty) Ltd v Price Bros (Pty) Ltd 1962 (4) SA 263 (T)
- 3 Glaston House (Pty) Ltd v Inag (Pty) Ltd 1977 (2) SA 846 (A)
- 4 Dibley v Furter 1961 (4) SA 73 (C)
- 5 Phame (Pty) Ltd v Paizes 1973 (3) SA 397 (A)

ANTW: 2

VRAAG 56:

Watter van die volgende stellings in verband met die Alienation of Land Act 68 van 1981 is VERKEERD?

- 1 die eksekuteer van 'n bestorwe boedel moet skriftelike magtiging van die Meester kry om 'n erf in die bestorwe boedel te verkoop
- 2 'n skriftelike magtiging van 'n lid van die ABC Estate Agents om 'n verkoping van 'n erf te sluit namens die prinsipaal is 'n geldige magtiging
- 3 'n skriftelike magtiging van 'n agent (verteenwoordiger) om 'n erf te verkoop hoef blykbaar nie geteken te word deur die prinsipaal nie
- 4 die partye van 'n vervreemdingsakte mag geldiglik enige plek op die dokument teken
- 5 die kontrak waar een party 'n porch motor ruil vir die ander party se woonstel moet in skrif wees om geldig en wettig te wees

ANTW: 1

VRAAG 57:

X koop Y se tv vir R7 000. Tydens onderhandelings, vertel X vir Y dat hy die tv wil koop omdat dit 'n hoe definisie stel is wat in staat is om digetale uitsendings te ontvang, maar Y vertel nie vir X dat die tv wat hy verkoop dit nie kan doen nie. X betaal die prys en vat die tv. Hy besef toe dat die tv nie 'n hoe definisie stel is nie en dat dit nie die uitsendings kan ontvang nie. X het 'n eis teen Y op die volgende gronde:

- (a) Y het 'n opsetlike wanvoorstelling (intentional misrepresentation) gemaak
- (b) Y het 'n dictum et promissum gemaak
- (c) Y het 'n onskuldige wanvoorstelling (innocent misrepresentation) gemaak
- (d) Y het 'n uitdruklike waarborg gegee

- 1 (a)
- 2 (d)
- 3 (a) en (d)
- 4 (a), (b) en (d)
- 5 (a), (b), (c) en (d)

ANTW: 1

VRAAG 58:

Watter een van die volgende sake sal jy raadpleeg om die antw in vraag 57 vas te stel:

- (a) Minister van Landbou Tegniese Dienste v Scholtz 1971 (3) SA 188 (A)
- (b) Glaston House (Pty) Ltd v Inag (Pty) Ltd 1977 (2) SA 846 (A)
- (c) Dibley v Furter 1961 (4) SA 73 (C)
- (d) Phame (Pty) Ltd v Paizes 1973 (3) SA 397 (A)

- 1 (a)
- 2 (b) en (c)
- 3 (b) en (d)
- 4 (b), (c) en (d)

ANTW: 2

VRAAG 59:

Die "cooling off right" in terme van art 29(A) van die Alienation of Land Act 68 van 1981 is beskikbaar aan die koper in die volgende instansies:

- 1 verkoop van 'n woonstel vir R220 000 deur die gebruik van 'n opsie wat oop was vir die gebruik vir 2dae
- 2 die koop van 'n huis by 'n publieke geadverteerde vandisie

- 3 verkoping van 'n huis vir R800 000
- 4 koop van 'n huis deur 'n trust
- 5 verkoping van 'n plaas

ANTW: 1

VRAAG 60:

in which case was it held that a seller cannot be deprived of the protection of a voetstoors clause if the seller was aware of a latent defect in the thing sold at the time of the conclusion of the contract and did not intend to conceal its existence from the buyer with the purpose of misleading the buyer?

- 1 Janse van Rensburg v Grieve Trust CC 2000 (1) SA 315 (C)
- 2 Kroonstad Westlike Boere Ko-operatiewe Vereniging Bpk v Botha 1964 (3) SA 561 (A)
- 3 Phame (Pty) Ltd v Paizes 1973 (3) SA 397 (A)
- 4 Dibley v Furter 1961 (4) SA 73 (C)
- 5 Van der Merwe v Meades 1991 (2) SA 1 (A)

ANTW: 5

VRAAG 61:

Z verkoop sy 2de handse motor aan J vir R10 000 op 5 Januarie. Die motor moet op 10 Januarie afgelewer word. Z lewer die motor op 10 Januarie en gee op dieselfde tyd vir J uitstel tot die 15de Januarie om die koopprys te betaal. J betaal die prys op 15 Januarie. Watter een van die volgende stellings is KORREK?

- 1 eienaarskap van die motor gaan oor op J op 5 Januarie, omdat die koopkontrak op daardie datum gesluit was
- 2 eienaarskap van die motor gaan oor op J op 5 Januarie, omdat die koopkontrak op daardie datum perfecta was
- 3 eienaarskap van die motor gaan oor op J op 10 Januarie omdat die motor op daardie datum aan J gelever was
- 4 eienaarskap van die motor gaan oor op J op 10 Januarie omdat die motor op daardie datum aan J gelever was en die koopkontrak was op daardie stadium 'n kredietverkope
- 5 eienaarskap van die motor gaan oor op J op 15 Januarie omdat die prys op daardie datum betaal was

ANTW: 4

VRAAG 62:

Z verkoop sy huis aan J vir R800 000. Die kontrak word nie opskrif gestel nie. J onderneem om R100 000 dadelik te betaal aan Z en die res van die koopprys op die datum van registrasie. J betaal vir Z die R100 000 en neem dadelik besit van die huis. Voor die verkoping, verhuur Z haar huis vir R5 000 per maand. J verlaat die huis na 3 maande maar voordat die huis in sy naam geregistreer is. Watter een van die volgende stellings is VERKEERD?

- 1 J pleeg nie kontrakbreuk deur die huis te verlaat nie
- 2 eienaarskap van die huis gaan nie oor op J nie
- 3 J kan die betaling van R100 000 terug eis van Z
- 4 Z sal sekerlik in staat wees om R15 000 van J te eis omdat die bedrag redelike vergoeding wees vir die okkupasie van die huis
- 5 J kan nie enige rente eis van die R100 000 wat hy aan Z betaal het nie

ANTW: 5

VRAAG 63:

Op 5 Januarie, verkoop Z haar koei aan J vir 'n pry swat deur P vasgestel moet word. Hulle kom ooreen dat die koei gelever moet word aan J se plaas op die 10de Januarie.

Op die 8ste Januarie, stel P vas dat die prys R10 000 is, maar dit is eintlik 3 keer die waarde van die koei. Die koei gee geboorte op die 9de Januarie. Z lewer die koei sonder die kalfies op 10 Januarie, maar J weier om die koei te aanvaar. Watter van die volgende stellings is VERKEERD?

- 1 die koopkontrak word op 8 Januarie perfecta
- 2 Z pleeg kontrakbreuk deur nie die koei en kalf aan J te lewer nie
- 3 die regsgevolge waar die 3de party 'n onredelike prys vasstel is vasgestel vir baie jare
- 4 die ooreenkoms dat die koei gelewer moet word by J se plaas wysig die algemene reel dat die verkoper slegs verplig is om die ding beskikbaar te maak aan die koper
- 5 die partye het 'n geldige koopkontrak gesluit op 5 Januarie

ANTW: 3

VRAAG 64:

J koop 'n plaas van Z. Hulle kom ooreen dat J onmiddellike okkupasie van die plaas gaan neem. Wanneer J na die plaas trek, sien hy dat P alreeds op die plaas is en dat hy nie okkupasie van die plaas kan neem nie. J s aansoek vir uitwinning (eviction) order misluk omdat P kan bewys dat hy die plaas voor J gekoop het, alhoewel oordrag nog nie aan P gegee is nie. J mag aanneem dat 'n geldige koopkontrak gesluit was. Op watter moontlike gronde kan J 'n aksie teen Z instel?

- (a) wanvoorstelling (opsetlik of onskuldig)
- (b) gebroke defek
- (c) uitwinning
- (d) die breuk van plig om vacua possession te gee
- (e) dictum et promissum

- 1 (a), (c) en (d)
- 2 (a), (d) en (e)
- 3 (a) en (d)
- 4 (a), (b) en (d)
- 5 al die bg

ANTW: 1

VRAAG 65:

Z verkoop sy 2de handese motor aan J vir R50 000 op 5 Januarie. Die motor moet gelewer wees op 10 Januarie. Y weier om die lewering van die motor op 10 Januarie te aanvaar. Z se man skop die deur van die motor op 11 Januarie in 'n oomblik van woede. Dit sal R5 000 kos om die motor te herstel. Z en haar man is getroud buite gemeenskap van goedere. Watter een van die volgende stellings is VERKEERD?

- 1 J is aanspreekbaar vir die skade aan die motor omdat Z haar man se aksie toegestaan het.
- 2 'n aanspreeklikheid van wettigheid ontstaan op 11 Januarie, wanneer die deur geskop is, en dit is nie afgesien van die oorspronklike kontrak.
- 3 J is aanspreekbaar vir die skade aan die motor omdat Z haar man se aksie toegestaan het.
- 4 Z is aanspreekbaar vir die skade aan die motor omdat Z haar man se aksie toegestaan het.
- 5 J is aanspreekbaar vir die skade aan die motor omdat Z haar man se aksie toegestaan het.

ANTW: 4

VRAAG 66:

Watter van die volgende stellings is KORREK?

- 1 'n verkoper kan aanspreeklik wees vir **consequentiële** skade as resultaat van 'n gebroke defek in sekere omstandighede
- 2 'n emptio spei is 'n koopkontrak onderworpe aan 'n ontbindende voorwaarde
- 3 'n verkoping vir 'n redelike prys kan nooit geldig wees nie
- 4 die verkoper kan nooit die ding verkoop kies in 'n alternatiewe verkoping nie
- 5 'n emptio spei kom soms voor in die handeling

ANTW: 1

VRAAG 67:

Z verkoop haar hooihoop aan J vir R50 per 50kg sak. 'n Dag later, brand die hooihoop af nadat dit geslaan is deur weerlig. Z eis dat die hooisak ten minste 100 sakke groot was en dat J haar R5 000 skuld. Wateer van die volgende is KORREK?

- (a) Z sal suksesvol wees in haar eis vir R5 000 vanaf J, omdat J die risiko van vernietiging van die ding verkoop
- (b) Z kan nie R5 000 van J eis nie omdat 'n geldige koopkontrak slegs sal ontstaan nadat die hooihoop gemeet is
- (c) Z sal suksesvol wees in haar eis van R5 000 van J omdat die partye 'n geldige emptio ad mensuram gesluit het
- (d) Z kan nie R5 000 eis van J nie omdat die koopkontrak slegs perfecta is wanneer die hooihoop gemeet is

- 1 (a)
- 2 (b)
- 3 (d)
- 4 (a) en (c)
- 5 (b) en (d)

ANTW: 3

VRAAG 68:

Die feite is van toepassing op vraag 68-70

J verkoop sy motor aan M vir R50 000, en dit sal aan haar gelewer word op die einde van die maand. M, is bekommerd dat agv die huidige ekonomiese toestand sal sy binnekort afgedank word. Die partye kom ooreen dat as sy afgedank word binne 3 maande na die skuiting van die kontrak, sal die kontrak verval en hulle sal hulle optredes terug gee. Terwyl die motor steeds in sy besit is, is J betrokke in 'n ongeluk met die motor toe hy oor 'n rooi robor jag. Die koste van die herstel van die motor is R20 000. J bied aan om die beskadigde motor aan M te lewer aan die einde van die maand.

Watter van die volgende stellings is KORREK?

- (1) die verkoping is nie perfecta nie omdat dit onderworpe is aan 'n opskortende voorwaarde
- (2) die verkoping is perfecta selfs al is dit onderworpe aan 'n opskortende voorwaarde
- (3) die verkoping is nie perfecta nie omdat dit onderworpe is aan 'n ontbindende voorwaarde
- (4) die verkoping is perfecta selfs al is dit onderworpe aan 'n ontbindende voorwaarde
- (5) geeneen van die bg

ANTW: 4

VRAAG 69:

As die kontrak 'n voorwaarde bevat het wat M die reg gegee he tom die motor terug te gee na 'n maand as sy nie daarmee tevrede is nie, he tons te make met:

- (1) 'n kontraktuele term wat contra bonos mores en onafdwingbaar is
- (2) 'n opskortende tydklousule
- (3) 'n pactum displicentiae
- (4) 'n **inchoa** klousule
- (5) geeneen van die bg

ANTW: 3

VRAAG 70:

Neem aan dat M 'n eis teen J het vir kontrakbreuk deur lewering van 'n beskadigde motor, watter vaorm van kontrakbreuk is van toepassing:

- (1) mora debitoris
- (2) mora creditoris
- (3) positiewe wanvoorstelling
- (4) repeduasie
- (5) onmoontlikmaking van prestasie (prevention)

ANTW: 3

VRAAG 71:

In Glaston House (Pty) Ltd v Inag (Pty) Ltd 1977 2 SA 846 (A) was die klaer suksesvol op grond van:

- (1) die aedilitian remedies
- (2) die action empti
- (3) kontrakbreuk by wyse van positiewe wanprestasie
- (4) nalatige wanvoorstelling
- (5) bedrieglike wanvoorstelling

ANTW: 5

VRAAG 72:

In Bayer South Africa (Pty) Ltd v Frost 1991 (4) SA 559 (A) was die klaer suksesvol op grond van:

- (1) die aedilitian remedies
- (2) die action empti
- (3) kontrakbreuk by wyse van positiewe wanprestasie
- (4) nalatige wanvoorstelling
- (5) bedrieglike wanvoorstelling

ANTW: 4

VRAAG 73:

In watter saak het die hof aangevoer dat die verkoper **is or is deprived of the** **action afforded by a **inchoa** clause** where the buyer can prove that the seller was **already aware** of the existence of a defect in the thing sold at the time of contracting and did **make any effort** to disclose its existence to the purchaser or to rectify the defect.

- (1) Glaston House (Pty) Ltd v Inag (Pty) Ltd 1977 2 SA 846 (A)
- (2) Van der Merwe v Meades 1991 (2) SA 1 (A)
- (3) Phame (Pty) Ltd v Paizes 1973 (3) SA 397 (A)
- (4) Dibley v Furter 1961 (4) SA 73 (C)
- (5) Janse van Rensburg v Grieve Trust CC 2000 (1) SA 1315 (C)

ANTW: 2

VRAAG 74:

Can the seller hold that the peculiar remedies are available to the buyer if the seller made a false statement to the buyer during negotiations bearing on the quality of the thing sold and going beyond mere praise and commendation?

- (1) Glaston House (Pty) Ltd v Inag (Pty) Ltd 1977 2 SA 846 (A)
- (2) Van der Merwe v Meades 1991 (2) SA 1 (A)
- (3) Phame (Pty) Ltd v Paizes 1973 (3) SA 397 (A)
- (4) Dibley v Furter 1961 (4) SA 73 (C)
- (5) Janse van Rensburg v Grieve Trust CC 2000 (1) SA 1315 (C)

ANTW: 3

VRAAG 75:

Tom huur 'n plaas van Thandi vir 1 jaar vir R6 000 per maand. Tom bly permanent op die plaas. Watter goedere is nie onderworpe aan Thandi se stilswyende hipoteek

- (1) Tom se geld in die kluis in die plaashuis
- (2) Tom se meubels in die plaashuis waar Tom bly
- (3) Die trekker wat Tom se broer leen van Tom vir die gebruik terwyl Tom op die plaas is
- (4) Die meubels wat Tom se suster stoor in die skuur op die plaas terwyl sy oorsee is vir 6 maande
- (5) Die meubels van Tom se onderhuurder wie die kothuis huur op die plaas van Tom totdat Tom se huur verval en wie in sy agterstallig is met sy huur

ANTW: 4

VRAAG 76:

Fanie huur 'n plaas by Fran en rig 'n sekuriteit omheining op rondom die plaashuis sonder dat Fran daarvan weet. By die verval van die huur is Fanie geregtig op:

- 1 eis die uitgawe van die oprig van die heining en bly in okkupasie van die eiendom totdat hy vergoed is
- 2 eis die waarde van die ru-materiaal van die heining op die stadium van waardering van die waarde soos asof dit verwyder is van die grond en bly in okkupasie van die eiendom totdat hy vergoed is
- 3 eis die bedrag waarmee die heining die waarde van die eiendom verhoog het
- 4 eis die waarde van die ru-materiaal van die heining op die stadium van waardering van die waarde soos asof dit verwyder is van die grond nadat die eiendom ontruim is
- 5 verwyder die heining maar slegs as Fran skriftelike toestemming gegee het om dit te doen

ANTW: 4

VRAAG 77:

Fanie huur 'n woonstel van Fran vir 1 jaar. In terme van hulle skriftelike ooreenkoms moet Fanie R3 000 huur vooruit betaal op die 1ste dag van die maand. Fanie word ook die opsie gegee om die woonstel te koop vir R400 000 op enige tyd van die huur. Fanie voer sy reg uit in skrif op die opsie om die woonstel te koop. Watter van die volgende stellings is KORREK?

- (a) 'n geldige koopkontrak vir die woonstel was gesluit

- (b) die huur is getermineer agv die feit dat Fanie sy opsie uitgeoefen het
 - (c) die huur sal getermineer word wanneer die woonstel geregistreer is in Fanie se naam
 - (d) hulle kontrak verander een van die naturalia van die huurkontrak
- 1 (a), (b) en (d)
 - 2 (a), (c) en (d)
 - 3 (a) en (b)
 - 4 (a) en (c)
 - 5 (d)

ANTW: 2

VRAAG 78:

In Poynton v Cran 1910 AD 205 het die hof

- (1) bevind dat die okkupeerder nie 'n regte vereis nie
- (2) bevestig dat die kondisie waarin die ding gelewer moet wees in ooreenstemming net die voorsienings van die huur moet wees
- (3) voorgehou dat die nadeel voorsienings van art 9 van die Placaat van Holland van September 1658 nie van toepassing was in SA nie
- (4) voorgehou dat die huurder onbeweeglike eiendom outomaties die reg op okkupasie verkry tov die verandering in eienaarskap van die eiendom
- (5) die algemene kontraktuele beginsels wat van toepassing is op mora debitoris toegepas waar die huurder misluk om huur te betaal

ANTW: 2

VRAAG 79:

In Goldberg v Buytendag Boerdery Beleggings (Edms) Bpk 1980 (4) SA 775 (A) het die hof:

- (1) bevind dat die okkupeerder nie 'n regte reg vereis nie
- (2) bevestig dat die kondisie waarin die ding gelewer moet wees in ooreenstemming net die voorsienings van die huur moet wees
- (3) voorgehou dat die nadeel voorsienings van art 9 van die Placaat van Holland van September 1658 nie van toepassing was in SA nie
- (4) voorgehou dat die huurder onbeweeglike eiendom outomaties die reg op okkupasie verkry tov die verandering in eienaarskap van die eiendom
- (5) die algemene kontraktuele beginsels wat van toepassing is op mora debitoris toegepas waar die huurder misluk om huur te betaal

ANTW: 5

VRAAG 80:

In Spies v Lombard 1950 (3) SA 469 (A) het die hof:

- (1) bevind dat die okkupeerder nie 'n regte reg vereis nie
- (2) bevestig dat die kondisie waarin die ding gelewer moet wees in ooreenstemming net die voorsienings van die huur moet wees
- (3) voorgehou dat die nadeel voorsienings van art 9 van die Placaat van Holland van September 1658 nie van toepassing was in SA nie
- (4) voorgehou dat die huurder onbeweeglike eiendom outomaties die reg op okkupasie verkry tov die verandering in eienaarskap van die eiendom
- (5) die algemene kontraktuele beginsels wat van toepassing is op mora debitoris toegepas waar die huurder misluk om huur te betaal

ANTW: 3

VRAAG 81:

In De Jager v Sisana 1930 AD 71 het die hof:

- (1) bevind dat die okkuperder nie 'n saaklike reg vereis nie
- (2) bevestig dat die kondisie waarin die ding gelewer moet wees in ooreenstemming met die voorsienings van die huur moet wees
- (3) voorgehou dat die nadeel voorsienings van art 9 van die Placaat van Holland van September 1658 nie van toepassing was in SA nie
- (4) voorgehou dat die huurder onbeweeglike eiendom outomaties die reg op okkupasie verkry tov die verandering in eienaarskap van die eiendom
- (5) die algemene kontraktuele beginsels wat van toepassing is op mora debitoris toegepas waar die huurder misluk om huur te betaal

ANTW: 1

VRAAG 82:

Jay huur 'n winkelperseel vanaf Sbu vir die doel om 'n antieke handelaarsbesigheid te bedryf. Die dak van die gebou het plekke waar hy lek. Wanneer dit reën vorm daar klein plassies water in die winkel en die water wat lek affekteer meestal die voorkant van die winkel. Op 'n vorige geleentheid het 'n chaise-longue sopnat geword en dit kon dus nie verkoop word nie. Gedurende die reën seisoen en veral gedurende die aand en naweke was Jay, die huurder, verplig om die matte na 'n droë gedeelte van die winkel te skuif. Hy was dus ontnem van sy voordeel om by sy winkel se ruit te adverteer. Nadat dit gereën het, het die water steeds vir 'n paar dae gedrup en dit het die algehele voorkoms van die winkel benadeel.

Watter common-law verpligting verbreek Sbu?

- 1 hy moet die ding aflewer
- 2 hy moet vir Jay waarborg teen uitwinning (eviction)
- 3 hy moet nie vir Jay steur in sy besit nie
- 4 hy moet die ding lewer in 'n spesifieke kondisie en dit so behou
- 5 hy moet verseker dat die kontrak wettig en geldig is

ANTW: 4

VRAAG 83:

Watter saak sal jy raadpleeg in die verband?

- (1) Sishen Hotel (Edms) Bpk v Suid-Afrikaanse Yster en Staal Industriële Korporasie Bpk 1987 (2) SA 932 (A)
- (2) Genac Properties JMB (Pty) Ltd v NBC Administrators CC 1992 (1) SA 566 (A)
- (3) Genna-Wae Properties (Pty) Ltd v Medio-Tronics (Natal) (Pty) Ltd 1995 (2) SA 926 (A)
- (4) Sweets from Heaven (Pty) Ltd v Ster Kinekor Films (Pty) Ltd 1999 (1) SA 796 W
- (5) Poynton v Cran 1910 AD 205

ANTW: 5

VRAAG 84:

Is die verpligting wat op Sbu rus:

- (1) 'n ex lege waarborg
- (2) 'n stilswyende waarborg
- (3) 'n uitdruklike warranty
- (4) 'n regte reg
- (5) 'n bykomstige term van die kontrak

ANTW: 1

VRAAG 85:

In terme van art 12 van die Placaat van Holland van September 1658

after improvements to the property without the owner's permission

- (1) mag vergoeding eis vir noodsaaklike verbeterings (2) mag vergoeding eis vir nuttige uitgawes
- (3) mag vergoeding eis vir noodsaaklike verbeterings en nuttige verbeterings, maar nie vir luukse verbeterings nie
- (4) mag die verbeterings verwyder ongeag van sy natuur voordat die huur verval
- (5) mag die verbeterings verwyder ongeag van sy natuur nadat die huur verval

ANTW: 4

VRAAG 86:

Volgens watter besluit het die huurder van 'n onroerende eiendom outomaties 'n reg op okkupasie tov verandering in eienaarskap van die eiendom?

- (1) De Jager v Sisana 1930 AD 71
- (2) Genac Properties JMB (Pty) Ltd v NBC Administrators CC 1992 (1) SA 566 (A)
- (3) Weilbach v Grobler 1980 (3) SA 998 (O)
- (4) Genna-Wae Properties (Pty) Ltd v Medio-Tronics (Natal) (Pty) Ltd 1995 (2) SA 926 (A)
- (5) Ndlovu v Ngcobo, Bekker v Jika 2003 (1) SA 113 (SCA)

ANTW: 4

VRAAG 87:

In De Jager v Sisana 1930 AD 71 het die hof:

- (1) Held that the penalty provisions of article 11 of the Placaat of Holland of September 1658 did not apply in South Africa
- (2) Held that the lessee of immovable property automatically retains the right to occupation upon change of ownership of the property
- (3) Applied the general contractual principles applicable to mora debitoris where the lessee failed to pay the rent
- (4) Found that the occupier did not acquire a real right
- (5) Confirmed that the condition in which the thing is delivered must be in accordance with the provisions of the lease

ANTW: 4

Rental Housing Questions:

VRAAG 1:

Tom huur Thandi se woonstel vir 1 jaar. In terme van die kontrak moet Tom R3 000 vooraf betaal op die 1ste dag van die maand. Nadat die huur verval het, okkupeer Tom steeds die woonstel en gaan voort om die huur te betaal op die 1ste dag van die maand. Thandi aanvaar die betaling op elke geval. Thandi wens om die huur te termineer en gee 'n maand se kennis aan Tom op die 1ste dag van die maand. Jy moet ook die voorsienings van die Rental Housing Act 50 of 1999 in berekening bring wanneer jy die vraag antwoord. Watter van die volgende stellings is KORREK?

- (a) Thandi mag die huur termineer op enige stadium nadat die huur verval omdat geen geldige huurkontrak nou bestaan nie
- (b) Thandi mag nie uitwinning eis van Tom nie omdat Tom en Thandi 'n stilswyende huurkontrak gesluit het vir 'n onbepaalde periode na die vervalling van hulle oorspronklike huur
- (c) Tom en Thandi het 'n stilswyende huurkontrak gesluit vir 1 jaar na die verval van hulle oorspronklike huur
- (d) Thandi mag die tacit huurkontrak termineer deur redelike kennis te gee aan Tom

- 1 (b) en (c)
- 2 (c) en (d)
- 3 (a)
- 4 (b)
- 5 (d)

VRAAG 2:

Tom huur Thandi se woonstel in PE vir 1 jaar. Die huur is R3 000 per maand. Na 6 maande misluk Tom om die huur betyds te betaal en kortliks daarna verlaat die woonstel laat 1 aand. Tom se buurman lig Thandi in dat Tom na JHB getrek het. Die trekwa wat Tom se meubels moet vervoer na JHB het nog nie in JHB aangekom nie. Jy moet ook die voorsienings van die Rental Housing Act 50 of 1999 in berekening neem wanneer jy die vraag beantwoord. Watter van die volgende stellings is KORREK?

- (a) die huurkontrak het verval op die datum wat Tom die woonstel verlaat
- (b) Tom het 'n misdadig gepleeg deur die eiendom te verlaat sonder om Thandi vooraf in kennis te stel
- (c) Thandi kan 'n " **judicial sale** " uitvoer deur by die hof aansoek te doen vir 'n **attachment order** van Tom se meubels
- (d) Thandi kan skade eis van Tom vir die verlies van rente wat sy alreeds het en geen ly

- 1 (a)
- 2 (b)
- 3 (c) en (d)
- 4 (b), (c) en (d)
- 5 al die stellings

VRAAG 3:

Tom huur 'n woonstel van Thandi vir 1 jaar. Een van die klousules van die kontrak magtig Thandi om haar woonstel op enige tyd te inspekteer. Die bure het Thandi een Saterdagoggend gebel en gese dat Tom 'n wilde partytjie hou en dat hulle ook glas hoor breek het. Thandi is baie bekommerd en arriveer by die woonstel die volgende Maandagoggend terwyl Tom en sy familie eet. Sy dring aan op inspeksie van die woonstel, maar Tom weier haar toegang tot die woonstel. Thandi druk verby Tom en gaan die woonstel binne. Jy moet die voorsienings van die Rental Housing Act 50 of 1999 in berekening hou wanneer jy die vraag antwoord. Watter van die volgende stellings is KORREK?

- (a) Tom mag geldiglik weier dat Thandi die woonstel binne gaan vir summiere inspeksie omdat dit sal aanleiding gee tot 'n skending van Tom en sy familie se reg op privaatheid
- (b) Tom mag nie weier dat Thandi die woonstel binne gaan vir summiere inspeksie nie omdat die klousule in die kontrak haar magtig om die woonstel op enige tyd te inspekteer
- (c) Thandi maak inbreuk op Tom se reg op ongestoorde besit
- (d) Tom sal kontrakbreuk pleeg deur Thandi toegang te weier as sy redelike kennis aan Tom gee van haar bedoelde inspeksie

- 1 (b)
- 2 (d)
- 3 (a) en (c)
- 4 (c) en (d)
- 5 (a), (c) en (d)

VRAAG 4:

Tom huur Thandi se woonstel vir 1 jaar. Tom stel vir Thandi in kennis van 'n kraan wat lek. Thandi stel Tom in kennis dat sy aandag sal skenk aan die probleem. Thandi kom 2 dae later by die woonstel aan terwyl Tom en sy familie eet. Sy vra vir Tom of sy die kraan kan regmaak, maar Tom weier haar toegang tot die woonstel. Jy moet die voorsienings van die Rental Housing Act 50 of 1999 in berekening hou wanneer jy die vraag antwoord. Watter van die volgende stellings is KORREK?

- (1) Tom mag geldiglik Thandi toegang weier tot die woonstel omdat die herstel van die kraan nie dringend is nie
- (2) Tom mag geldiglik Thandi weier tot toegang tot die woonstel omdat hy 'n loodgieter self wil uitkry om die kraan reg te maak en die onkoste van sy huur af te trek
- (3) Tom sal kontrakbreuk pleeg deur Thandi toegang te weier as sy hom redelike kennis gegee het van haar bedoelde kuier om die kraan reg te maak
- (4) 'n kraan wat lek is 'n structural defek
- (5) geeneen van die bg

VRAAG 5:

Peter huur 'n woonstel by Jane vir 'n periode van 5 jaar. Op die dag wat Peter kan intrek vind hy dat daar 'n ander huurder, Michael, woon. Michael se vir Peter dat alhoewel sy huur van 'n jaar al 2 maande terug verval het, hy steeds in okkupasie bly van die woonstel en dat Jane steeds die betaling van sy huur aanvaar. Michael weier om uit die woonstel te trek en se dat hy steeds 'n geldige huur met Jane het. Van Peter se perspektief, is die 'n saak van:

- (1) mislukking aan die kant van Jane om vacuo possession te voorsien
- (2) mislukking aan die kant van Jane om commodus usus te voorsien
- (3) mislukking aan die kant van Jane om die perseel in 'n gepaste kondisie te hou

- (4) uitwinning (eviction)
- (5) **immo** onmoontlikheid van prestasie

VRAAG 6:

Van Michael se perspektief is die 'n saak van:

- (1) mislukking aan die kant van Jane om vacuo possession te voorsien
- (2) mislukking aan die kant van Jane om commodus usus te voorsien
- (3) uitwinning (eviction)
- (4) repudiasie van 'n uitdruklike hernuwing van die huurkontrak
- (5) **repudiasie van 'n stilswyende hervestiging van die huurkontrak**

VRAAG 7:

Van Jane se perspektief is die 'n saak van:

- (1) wettiglik kan sy Michael onmiddellik uitwin agv die verval van die oorspronklike huur met hom
- (2) wettiglik kan sy die huur repudieer met Peter omdat Michael steeds in okkupasie van die perseel is
- (3) **wettiglik moet sy Peter voorsien met 1 maand se skriftelike kennis van terminasie van die huur**
- (4) wettiglik moet sy Peter voorsien met ten minste 6maande skriftelike kennis van terminasie van die huur
- (5) wettiglik kan sy nie die kontrak vir 'n jaar na die verval van Michael se oorspronklike huur kanselleer nie

VRAAG 8:

Watter een van die volgende is KORREK? Die regsverhouding tussen Michael en Jane is:

- (1) 'n **lease agreement**
- (2) 'n **periodieke huur**
- (3) okkupasie wat beskerm is in terme van die Prevention of Illegal Eviction from and Unlawful Occupation of Land Act
- (4) onwettige plakkery
- (5) geeneen van die bg