

Rechtspraak

24/88

WERKLIKE AANTREKLIKE BELEGGINGS

(EIENDOMS) BEPERK

APPELLANT

en

DIE KOMMISSARIS VAN BINNELANDSE

INKOMSTE

RESPONDENT

J J F HEFER.

GRIFFIER, HOOGGEREGSHOF VAN SUID-AFRIKA	
(APPELAFDELING)	
1988 -03- 28	
BLOEMFONTEIN (APPELLATE DIVISION)	
REGISTRAR, SUPREME COURT OF SOUTH AFRICA	

IN DIE HOOGGEREGSHOF VAN SUID-AFRIKA

APPÈLAFDELING

In die saak tussen

WERKLIKE AANTREKLIKE BELEGGINGS

(EIENDOMS) BEPERKAPPELLANT

en

DIE KOMMISSARIS VAN BINNELANDSE INKOMSTE.....RESPONDENT

CORAM : CORBETT, HEFER, GROSSKOPF, ARR, NICHOLAS et

BOSHOFF, Wrn ARR.

AANGEHOOR : 10 MAART 1988.

GELEWER : 28 MAART 1988.

U I T S P R A A K

HEFER, AR :

Nadat die appellant die plaas Adelaide, geleë in die

Bloemfontein...2

Bloemfontein distrik, gedurende 1970 gekoop en transport daarvan ontvang het, is 'n gedeelte daarvan vir 'n nasionale pad onteien en is 'n ander gedeelte verkoop. Vir die belastingjaar wat op 29 Februarie 1976 geëindig het, het die respondent normale belasting teen die appellant gehef op 'n bedrag van R102 135 wat die wins voortspruitende uit die onteiening en verkoping van die twee gedeeltes verteenwoordig het. Appellant het beswaar gemaak teen die aanslag. Die beswaar is van die hand gewys. Vervolgens het die appellant ooreenkomstig art 83 van die Inkomstebelastingwet No 58 van 1962 na die Oranje-Vrystaat Inkomstebelasting Spesiale Hof geappelleer. Die appèl het misluk en so ook 'n verdere appèl ooreenkomstig art 86A na die Volle Hof van

die.....3

die Oranje-Vrystaatse Provinsiale Afdeling. Die Volle Hof was egter nie eenstemmig nie en verlof is aan die appellant verleen om na hierdie Hof te appelleer.

Die enigste beswaar teen die aanslag is en was deurgaans dat die wins wat belas is, van 'n kapitale aard was en derhalwe nie ingesluit moes gewees het by appellant se belasbare inkomste nie. Die beginsel wat by hierdie soort beswaar ter sprake kom, is goed bekend. In Overseas Trust Corporation Ltd v Commissioner for Inland Revenue 1926 A D

444 op 452 is dit soos volg beskryf :

"It was pointed out in Commissioner of Taxes v. Booysen's Estate (1918, A.D., p.576) that the profit resulting from the sale of an asset might be either capital or income, according to circumstances. If the transaction were a

mere realisation of capital at an enhanced value, the entire proceeds would remain capital; but if it were an act done in the ordinary course of the vendor's business, then the resulting gain would be income. The reason for the distinction is clear. Where an asset is realised at a profit as a mere change of investment there is no difference in character between the amount of enhancement and the balance of the proceeds. But where the profit is, in the words of an eminent Scotch Judge, see Californian Copper Syndicate v Inland Revenue (41 Sc. L.R., p 694), 'a gain made by an operation of business in carrying out a scheme for profit making,' then it is revenue derived from capital productively employed, and must be income."

(Kyk ook Natal Estates Ltd v Secretary for Inland Revenue

1975(4) S A 177 (A) waarin die beginsel en die toonaangewende beslissings daaroor volledig bespreek is.)

In die onderhawige geval was nóg die Spesiale Hof nóg die meerderheid regters in die Hof a quo tevrede

dat.....5

dat die appellant hom gekwyd het van die bewyslas wat ooreen-
 komstig art 82 van die Inkomstebelastingwet op die maat-
 skappy gerus het om te bewys dat die wins nie voortgespruit
 het uit 'n skema met die oog op winsbejag nie. Die vraag
 is of hierdie siening korrek is.

Uit die onbetwiste getuienis blyk die volgende:

1. 'n Nuwe nasionale pad wat Transvaal deur die Vrystaat
 met die Kaap Provinsie sou verbind is reeds vanaf
 ongeveer 1963 beplan. Teen 1966 het berigte oor
 die beoogde pad in die koerante in Bloemfontein
 begin verskyn. Daarin is berig dat dit oor 'n roete
 wes van Bloemfontein gebou sou word.
2. Op 'n openbare sitting van die kommissie van ondersoek

wat gedurende April 1967 in Bloemfontein gehou is, is 'n kaart openbaar gemaak waarop 'n gedeelte van die beplande roete van die nuwe pad en ook 'n gedeelte van die roete van die bestaande nasionale pad (wat deur Bloemfontein geloop het) verskyn. Daarop verskyn die restant van die plaas Ribblesdale en sekere plotte, bekend as die Ribblesdale plotte, ten noorde van die stad. Plot 2, Ribblesdale, het aan die bestaande pad gegrens en op die kaart is 'n voorgestelde wisselaar vir die beplande nuwe pad in die omgewing van plot 2 aangedui.

3. Op daardie stadium het ene B J de Bruin in Bloemfontein sake gedoen as eiendomsagent.

4. Gedurende April 1967 het de Bruin plot 2, Ribblesdale, aangekoop en gedurende Desember van dieselfde jaar (blykbaar omdat handel daarop sonder goedkeuring van die Administrateur verbode was) by laasgenoemde aansoek gedoen om verlof om 'n garage en vulstasie op plot 2 te bedryf.
5. Die kaart waarna in paragraaf 2 verwys is, het ook aangedui dat die nuwe pad ten suide van Bloemfontein oor die westelike gedeelte van die plaas Adelaide sou loop.
6. Gedurende November 1967 het de Bruin die plaas Adelaide vir R8 000 van die destydse eienares, Mev A F de Bruyn gekoop. Die koopprys was in maandelikse

paaimente van R40 betaalbaar en transport in de
Bruin se naam sou eers geregistreer word na ver-
skaffing van 'n waarborg vir betaling van die
balans van die koopprys.

7. Kort na de Bruin se verkryging van Adelaide is
vlae op die plaas geplant om die roete van die
pad aan te dui. De Bruin was bewus hiervan.
8. Gedurende Julie 1968 is die nuwe nasionale pad
in die offisiële koerant geproklameer. In die
kennisgewing is Adelaide se naam genoem as een
van die plase waaroor die pad sou loop. Hier-
van was de Bruin ook bewus.
9. Gedurende November 1969 is die appellant as

maatskappy geregistreer. Die enigste twee aan-
 deelhouders was de Bruin en sy vrou wat sedert-
 diën ook die enigste direkteure was. Die
 eerste doelstelling van die maatskappy is soos
 volg geformuleer :

"Om reerende goed, onroerende goed,
 effekte, aandele en enige soorte
 goedere te koop, te verkoop, te
 huur en te verhuur, spekulatief
 en andersins."

10. Gedurende Desember 1969 het 'n beplanningsver-
 slag en planne by die provinsiale administrasie
 beskikbaar

geword wat aangedui het dat 'n wisselaar in die nasionale pad op Adelaide gebou sou word. Die aanwesigheid van die wisselaar het Adelaide wat tot dusver niks meer as 'n betreklik waardelose stukkie plaasgrond was nie (dit was slegs 42 hektaar groot) verander in wat een van die getuies in die Spesiale Hof beskryf het as 'n "prime site" vir 'n vulstasie.

11. Gedurende Maart 1970 het de Bruin met Mev de Bruyn ooreengekom om die ooreenkoms waarkragtens hy Adelaide gekoop het, te kanselleer. Terselfdertyd is 'n nuwe ooreenkoms aangegaan waarvolgens sy die grond aan die appellant verkoop het. Die koopprys was weer R8 000 maar krediet is aan die appellant gegee vir die bedrag

wat de Bruin reeds ooreenkomstig die gekanselleerde kontrak betaal het. Transport van die eiendom in appellant se naam het gedurende Mei 1970 geskied.

12. Gedurende Augustus 1973 het appellant Adelaide aan Dan Goosen Beleggings (Eiendoms) Beperk vir R150 000 verkoop, en gedurende dieselfde maand het die appellant 'n dagvaarding teen die koper uitgereik waarin betaling van die koopprys geëis is teen registrasie van transport wat aangebied is. (De Bruin het getuig dat daar nie met die aksie voortgegaan is nie nadat hy uitgevind het dat Goosen oor geen bates beskik het nie en dat dit, soos hy dit uitgedruk het, 'n "vals besigheid" was. Presies watter rol Goosen

gespeel het is onnodig om te beskryf. Wat ter sake is, is dat die appellant teen Augustus 1973 bereid was om Adelaide teen 'n ontsaglikes wins te verkoop.)

13. Gedurende Oktober 1973 het de Bruin namens die appellant voor 'n vergoedingskommissie verskyn waar hy tekenne gegee het dat Adelaide R3 000 per morg werd was.
14. Gedurende November 1973 het die appellant aansoek gedoen om Adelaide onder te verdeel en vir 'n permit om 'n motel, vulstasie, garage, restaurant, 'n karavaanpark en 'n inryteater op een van die onderverdelings op te rig.
15. Gedurende Augustus 1974 het die appellant 'n skriftelike mandaat aan ene Green, 'n eiendomsagent van

Johannesburg, verleen om 'n huurder of 'n koper vir

'n gedeelte van Adelaide te vind. Dit is duidelik

dat dit die gedeelte was waarop 'n garage en vulstasie

in vooruitsig gestel is.

16. Op 10 September 1974 het B P Southern Africa (Proprietary) Limited die betrokke gedeelte gekoop. Die
koopprys was R110 000.
17. Dit is nie duidelik presies wanneer die werklike ont-
eiening van die gedeelte wat deur die pad en wisse-
laar in beslag geneem is, plaasgevind het nie. Ge-
durende Mei en Augustus 1975 is vergoeding ten bedrae
van R15 246,50 egter aan die appellant betaal wat die
bruto opbrengs van die twee gedeeltes op R125 246,50

te staan gebring het.

De Bruin het namens die appellant by die verhoor in die Spesiale Hof getuig dat hy Adelaide aanvanklik aangekoop het sonder enige kennis van die pad wat op daardie stadium reeds beplan was en met die bedoeling om op klein skaal deeltjies daarop te boer totdat hy eendag na sy aftrede daarop sou gaan woon. Die plot op Ribblesdale is ook aangekoop sonder enige kennis van die beplande nuwe pad. 'n Suggestie dat hy die twee eiendomme - een aan die noordelike buitewyke en een aan die suidelike buitewyke van Bloemfontein - gekoop het met die wete dat 'n nuwe nasionale pad beplan is wat moontlik oor albei sou loop, en dat hy aansoek gedoen het vir die nodige toestemming om 'n garage en vulstasie op beide eiendomme

te bedryf met die doel om die waarde daarvan te verhoog en met die uiteindelijke oogmerk om dit teen 'n wins van die hand te sit, het hy ontken. Hy het eers bewus geword van die beplande pad, so het hy getuig, nadat hy albei eiendomme reeds aangekoop het. Van onteiening het hy niks geweet nie - nie eens dat die eienaar van onteienende grond geregtig is op vergoeding nie. En nadat hy bewus geword het dat die pad oor en 'n wisselaar op Adelaide gebou sou word, het hy niks gedoen om voordeel vir appellant te trek uit die enorme styging in die waarde van die grond nie. Eers het Goosen en later Green hom uit die bloute genader. Hy het alles aan Green oorgelaat. Dit was Green wat met die oliemaatskappy onderhandel het wat 'n gedeelte later gekoop het en

dit was op laasgenoemde se aandrang dat hy aansoek gedoen het vir die onderverdeling van die grond en vir verlof om 'n garage en vulstasie op een gedeelte op te rig. Toe dit egter aan hom uitgewys is dat Green hom genader het maande nadat hy die aansoek reeds ingestuur het, het hy geen verduideliking gehad nie en moes hy volstaan met die erkenning: "Dit slaan my nou 'n bietjie dronk, wraggies".

Sy verduideliking vir die kansellasie van sy persoonlike koopkontrak met Mev de Bruyn en die aangaan van 'n nuwe een namens die appellant was dat hy met ene Bramley ooreengekom het om okkerneutbome op Adelaide aan te plant. Persoonlik het hy nie die kapitaal gehad wat so 'n onderneming sou verg nie maar Bramley was R20 000 te wagte wat hy bereid

was om daarin te steek mits hy 'n aandeel daarin kon kry.

Daar is toe gereël dat 'n maatskappy gestig sou word waarin

Bramley 47% van die aandele sou kry. Die appellant maat-

skappy is toe gestig maar aan Bramley is geen aandele toe-

geken nie omdat sy geldelike bydrae nie beskikbaar was nie.

Eers nadat die ooreenkomste met Mev de Bruyn aangegaan is

en die plaas in appellant se naam geregistreer is, moes de

Bruin verneem dat alles verniet was omdat die persoon van

wie Bramley die R20 000 moes ontvang, gesekwestreer is.

Die Spesiale Hof het de Bruin se getuienis so onbe-

troubaar gevind dat die Hof nie bereid was om dit sonder

stawende getuienis te aanvaar nie. In die lig van die

onbetwiste feite hierbo genoem en van sekere onbevredigende

aspekte.....18

aspekte van de Bruin se getuienis wat ek onnodig vind om te noem, en die afwesigheid van staving vir de Bruin se bewerings, was die gevolgtrekking dat die appellant hom nie van die bewyslas gekwyd het nie.

In hierdie Hof is namens die appellant aangevoer dat de Bruin se getuienis oormatig krities behandel is deur die Spesiale Hof. Met hierdie betoog kan ek egter nie saamstem nie. Trouens, my indruk van sy getuienis is dat sy on geloofwaardigheid eerder onderskat is. Ek is nie van voorneme om die swakhede en onwaarskynlikhede in sy getuienis uit te wys of om die pogings van die appellant se advokaat om dit in 'n beter lig te stel te bespreek nie. Ek volstaan deur te sê dat ek geen rede kan vind om die korrektheid van

die Spesiale Hof se weiering om sy ongestaafde getuienis te aanvaar in twyfel te trek nie.

Namens die appellant is ook aangevoer dat die Spesiale Hof fouteer het deur nie ag te slaan op die doel waarvoor de Bruin die grond aanvanklik persoonlik aangekoop het nie. In sy hande, lui die betoog, was die plaas 'n kapitale bate en daarvan kan afgelei word dat dit ook 'n kapitale bate in appellant se hande was wat bestem was, en wat uiteindelik sou dien, as de Bruin se aftreeplek as dit nie was vir die toevallige onteiening van 'n gedeelte daarvan, die oprigting van die wisselaar, die daarmee gepaardgaande verhoging in die waarde van die grond, en die ontvangs van 'n aanbod wat so aantreklik was dat dit nouliks geweier kon word nie.

Myns insiens hou hierdie argument nie steek nie. Dit is waar dat die Spesiale Hof nie 'n bevinding gemaak het oor die doel waarmee de Bruin die grond aangekoop het en ook nie sy getuienis in daardie verband bespreek het nie, en die ondersoek toegespits het op de Bruin se gesindheid en optrede as direkteur en verteenwoordiger van die appellant. Ek is egter nie oortuig dat dit 'n verkeerde benadering was nie en selfs al was dit, meen ek nie dat die appellant enig- sins daarby kan baat nie. Appellant se saak is, vir so- ver dit de Bruin se persoonlike gesindheid en beweegredes by die verkryging van die plaas betref, nog steeds op de Bruin se ongestaafde getuienis gebaseer en daar is geen rede waarom dit aanvaar moet word nie. Daarvoor is sy

verkryging.....21

verkryging gedurende 1967, kort nadat die roete van die nuwe pad bekend geword het, van die twee stukkie grond ten noorde en ten suide van Bloemfontein en sy latere optrede in verband daarmee veels te suggestief. Dat hy die plaas, wat in 'n erg verwaarloosde toestand was toe hy dit aangekoop het, verbeter het, neem die saak nie verder nie; hy kon dit net sowel gedoen het met die oog op die verkryging van 'n beter prys by herverkoop of onteiening. Die feit dat hy 'n boerderytjie op die plaas aangehou het selfs nadat dit op appellant se naam geregistreer is, baat die appellant ook nie. Appellant se advokaat het self opgemerk dat dit weinig meer as 'n stokperdjie boerdery was en dit is nie onvereenselwigbaar met 'n voorneme om die plaas later

teen h wins van die hand te sit nie.

Appellant se advokaat het verder betoog dat die Spesiale Hof fouteer het deur geen waarde te heg nie aan h beëdigde verklaring wat Bramley gemaak het in verband met die voorgestelde okkerneutboerdery op Adelaide waarvan de Bruin getuig het. Die betrokke verklaring is aan die respondent gestuur ter ondersteuning van die appellant se bewerings oor die beweegredes vir die stigting van die maatskappy en het deel gevorm van die dossier wat voor die Spesiale Hof geplaas is. By die verhoor het appellant se advokaat tekenne gegee dat hy nie op Bramley se verklaring steun nie en in die Spesiale Hof se uitspraak is opgemerk dat "daar nie enige bewyskrag aan hierdie verklaring geheg (kan) word

nie". (Bramley was op daardie stadium reeds oorlede.)

In die hof a quo en in hierdie Hof is aangevoer dat die verklaring toelaatbare getuienis was ooreenkomstig die bepalinge van art 34 van die Wet op Bewysleer in Siviele Sake No 25 van 1965, dat die appellant daarop kan steun nie tekenstaande die feit dat sy advokaat nie by die verhoor daarop gesteun het nie, en dat die verklaring voldoende bewyskrag het om 'n bevinding te regverdig dat die appellant geregistreer is onder die omstandighede en vir die doel deur de Bruin beskryf.

Hoewel vir huidige doeleindes aanvaar kan word dat die verklaring inderdaad toelaatbare getuienis is en dat dit die appellant vry staan om daarop te steun (vgl De Beers

Holdings (Pty) Ltd v Commissioner for Inland Revenue 1986(1)

S A 8 (A) op 33 D-G) meen ek nie dat dit voldoende rede

bied vir die aanvaarding van de Bruin se getuienis nie.

Dit is waar dat die inhoud van die verklaring de Bruin se

bewerings oor die voorgenome okkerneutboerdery grotendeels

staaf en dat daarin beweer word (soos de Bruin ook beweer

het) dat

".....die gesegde de Bruin die maatskappy
Werklik Aantreklike Beleggings (Eiendoms)
Beperk vir voormelde doeleindes geregis-
treer (het)."

Maar, soos die Spesiale Hof tereg opgemerk het, Bramley kon

nie gekruisvra word nie. Dit, tesame met die onwaarskyn-

likheid van sy bewerings (bv dat hy bereid was om sy werk

te bedank en sy totale kapitaal te stort in 'n klaarblyklik

riskante onderneming deur 'n maatskappy waarin hy 'n minderheids aandeelhouer sou wees), bring noodwendig mee dat sy verklaring nie veel gewig kan dra nie. Dit kan nie bevind word dat die appellant hom van die bewyslas gekwythet aan die hand van die getuienis van 'n onbetroubare getuie en onwaarskynlike bewerings in die verklaring van 'n deponent wat nie gekruisvra is nie.

Dit bring die appellant se werklike probleem na vore. Soos reeds opgemerk, het die bewyslas op die appellant gerus om die Spesiale Hof op 'n oorwig van waarskynlikhede tevrede te stel dat winsbejag nie die beweegrede met die aankoop van Adelaide was nie. Gebeure voor en na die verkryging van die eiendom skep 'n sterk indruk dat

winsbejag inderdaad die oogmerk was en die enigste getuie-
nis waardeur die appellant gepoog het om hierdie indruk
uit die weg te ruim, is tereg deur die Spesiale Hof as on-
betroubaar bestempel. Die gevolgtrekking kan slegs wees
dat die Spesiale Hof tereg bevind het dat die appellant
hom nie van die bewyslas gekwyt het nie.

Weens hierdie redes word die appèl met koste van
die hand gewys.

J J F HEFER AR.

CORBETT AR.

GROSSKOPF AR.

NICHOLAS Wrn AR.

BOSHOFF Wrn AR.