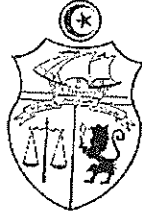


الحمد لله،



الجمهورية التونسية

المحكمة الإدارية

القضية عدد: 315945

تاريخ القرار: 15 جويلية 2019

## قرار تعقيبي باسم الشعب التونسي

أصدرت الدائرة التعقيبية الخامسة القرار التالي بين:

المعقبة: الإدارة ..... ، مقرها بمكاتبها بشارع ..... ، عدد .....، تونس،  
من جهة،  
والمعقب ضده: ..... عنوانه بنهج ..... ، عدد .....،  
..... أريانة، نائبه الأستاذ .....، الكائن مكتبه بنهج .....، عدد .....،  
الطابق .....، تونس، ..... ،  
من جهة أخرى.

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المقدم من المعقبة المذكورة أعلاه والمرسم بكتابة المحكمة بتاريخ 16 سبتمبر 2006 تحت عدد 315945 طعنا في الحكم الصادر عن محكمة الاستئناف بنابل في القضية عدد 1737 بتاريخ 30 أبريل 2015 والقاضي بقبول الاستئناف شكلا وفي الأصل بإقرار الحكم الابتدائي مع تعديل نصّه وذلك بالخط من مبلغ الأداء المستوجب إلى مائة وتسعة وثلاثين دينارا ومليمات 800 (139,800د) وإعفاء المستأنف ..... من الخطية وإرجاع معلومها المؤمن إليه وحمل المصاريف القانونية عليه.

وبعد الإطلاع على الحكم المطعون فيه الذي تفيد وقائعه أن المعقب ضده انتفع بمعلوم التسجيل القرار عند عزمه تسجيل عقد اقتناؤه قطعة الأرض الكائنة بالعقار المسمى "....." موضوع الرسم العقاري

عدد 557630 نابل في ظل غياب شروط الفصل 23-III من مجلة معالم التسجيل والطابع الجبائي نتج عنه صدور قرار في التوظيف الإجباري تحت عدد 2009/335 بتاريخ 3 جوان 2009 تضمن مطالبته بدفع مبلغ مالي قدره 24.499,987د وعلى إثر إعتراضه على قرار التوظيف الإجباري المذكور أصدرت المحكمة الابتدائية بقرمبالية حكما في القضية عدد 610 بتاريخ 19 نوفمبر 2009 يقضي بقبول الإعتراض شكلا ورفضه أصلا والمصادقة على قرار التوظيف الإجباري للأداء المذكور مع تعديله واعتبار الأداء المستوجب بما قدره ثلاثة وعشرون ألف وثمانية وخمسون دينارا ومليمات 800 (23.058,800د) وحمل المصاريف القانونية على المعارض، فاستأنفته المعقبة أمام محكمة الاستئناف بتونس التي أصدرت حكمها المبين منطوقه بالطالع والذي هو محل الطعن المائل.

وبعد الاطلاع على مذكرة شرح أسباب الطعن المدلى بها من المعقبة بتاريخ 10 أكتوبر 2016 والمتضمنة طلب نقض الحكم المنتقد بناء على سوء تأويله أحكام الفصل 23-III من مجلة معالم التسجيل والطابع الجبائي بمقولة أن الفصل المذكور ربط الانتفاع بامتياز التسجيل بالمعلوم القار بالنسبة لعقود إحالة العقارات في إطار تجميع الملكية العقارية المنجزة في نطاق إصلاح الهياكل الزراعية بتوفر عدة شروط متلازمة منها ضرورة أن يتعلق العقد بنقل ملكية عقار فلاحي وأن يكون الغرض منه تجميع الملكية العقارية الفلاحية في إطار إصلاح الهياكل الزراعية وأن يقدم شهادة تثبت عملية التجميع من قبل الوالي المختص في تاريخ وساعة تقديم العقد للتسجيل إلا أن محكمة الحكم المنتقد اكتفت بشرط واحد وهو الشهادة المقدمة من الوالي سالفه الذكر بتعلة أن النص القانوني لم يتضمن تحديدا واضحا لتاريخ تقديم هذه الشهادة وهو تأويل خاطئ للنص المذكور باعتبار أن السماح للمطالب بالأداء بتقديم الشهادة المذكورة في الوقت الذي يختاره يجعل واجب إرفاق العقود والكتابات بتلك الشهادة على نحو ما اشترطه الفصل 23-III من المجلة المذكورة أعلاه غير ذي معنى ويجيز التمتع بالنظام التفاضلي الخاص بالتسجيل بالمعلوم القار رغم عدم توفر كل الشروط التي استوجبها القانون فضلا عن ورود الحكم المنتقد معينا بسوء التعليل بمقولة أنه كان على المحكمة بيان أن العبرة بالحصول على شهادة الوالي بصفة مسبقة وقبل تقديم العقد لإجراء التسجيل باعتبار أنه لا يمكن للمطالب بالأداء الانتفاع بالتسجيل بالمعلوم القار بداية من تاريخ حصوله على شهادة الوالي والحال أن العقد في ذلك التاريخ تم تسجيله.

وبعد الإطلاع على بقية الوثائق والأوراق المظروفة بالملف.

وبعد الإطلاع على القانون عدد 40 لسنة 1972 المؤرخ في أول جوان 1972 المتعلق بالمحكمة الإدارية مثلما تم تنقيحه وإتمامه بالنصوص اللاحقة له وخاصة القانون الأساسي عدد 2 لسنة 2011 المؤرخ في 3 جانفي 2011.

وبعد الاطلاع على ما يفيد استدعاء الطرفين بالطريقة القانونية لجلسة المرافعة المعينة ليوم 22 أفريل 2019 وبما تم الاستماع إلى المستشارة المقررة السيدة سماح عميرة في تلاوة ملخص من تقريرها الكتابي، وحضرت ممثلة الإدارة.....وتمسكت ولم يحضر الأستاذ.....نائب المعقب ضده وبلغه الاستدعاء.

وبما قررت المحكمة حجز القضية للمفاوضة و التصريح بالحكم لجلسة يوم 15 جويلية 2019.

وبما وبعد المفاوضة القانونية صرح بما يلي:

من جهة الشكل:

حيث قدّم مطلب التعقيب في آجاله القانونيّة ممّن له الصفة والمصلحة واستوفى جميع موجباته الشكلية بما يجعله حرّياً بالقبول من جهة الشكل.

من جهة الأصل:

عن المطعن الأول المأخوذ من سوء تأويل أحكام الفصل 23-III من مجلة معالم التسجيل والطابع الجبائي والمطعن الثاني المأخوذ من سوء التعليل لوحدّة القول فيهما:

حيث تعيب المعقبة على الحكم المنتقد مخالفته أحكام الفصل 23-III من مجلة معالم التسجيل والطابع الجبائي ووروده معيبا بسوء التعليل بمقولة أنّ محكمة الحكم المنتقد اعتبرت أنّ الشهادة المقدّمة من الوالي تبرّر انتفاع المعقب ضده بمعلوم التسجيل القار بناء على أنّ النص القانوني لم يتضمّن تحديدا واضحا لتاريخ تقديم هذه الشهادة والحال أنّ الانتفاع بامتياز التسجيل بالمعلوم القار بالنسبة لعقود إحالة العقارات في إطار تجميع الملكية العقارية المنجزة في نطاق إصلاح الهياكل الزراعية رهين توفر عدة شروط متلازمة منها ضرورة أن يتعلق العقد بنقل ملكية عقار فلاحي وأن يكون الغرض منه تجميع الملكية العقارية الفلاحية في إطار إصلاح الهياكل الزراعية وأن يقدّم شهادة تثبت عملية التجميع من قبل الوالي المختص في تاريخ وساعة تقديم العقد للتسجيل وفيما عدا ذلك فإنّ السماح للمطالب بالأداء بتقديم الشهادة المذكورة

في الوقت الذي يختاره يجعل واجب إرفاق العقود والكتابات بتلك الشهادة على نحو ما اشترطه الفصل 23-III من المجلة المذكورة أعلاه غير ذي معنى ويجيز التمتع بالنظام التفاضلي الخاص بالتسجيل بالمعلوم القار رغم عدم توفر كل الشروط التي استوجبها القانون.

وحيث يتبين من أوراق الملف أنّ المعقب ضدّه اشترى قطعة أرض فلاحية كائنة بمشيخة قرمالية من ولاية نابل بثمن قدره أربعمئة وخمسون ألف دينار (450.000,000د). بموجب عقد محرّر بخط اليد معرّف عليه بالإمضاء في 5 أكتوبر 2006 تمّ تسجيله في نفس ذلك التاريخ على أساس انتفاعه بالمعلوم القار الوارد بالفصل 23-III من مجلة معالم التسجيل والطابع الجبائي وقد اعتبرت مصالح الجباية أنّ العقد المذكور يخضع إلى معلوم التسجيل النسبي ومعلوم الطابع الجبائي بناء على أنّ ترخيص والي الجهة المصاحب في إحالة عقار كائن بدوائر تدخل الوكالة العقارية الفلاحية لا يؤهل المعقب ضدّه للانتفاع بتشجيعات الدولة الخاصة بتسجيل عقود ملكية ورغم إضافة هذا الأخير لشهادة صادرة عن الوالي تتضمن أن إحالة العقار تهدف إلى تجميع الملكية العقارية في نطاق إصلاح الهياكل الزراعية فإنّ مصلحة الجباية أخضعته بموجب قرار التوظيف الإجباري عدد 2009/335 إلى المعلوم النسبي إلا أنّ محكمة الحكم المنتقد أذنت بإعادة احتساب الأداء على أساس أنّ المعقب ضدّه ينتفع بالتسجيل بالمعلوم القار.

وحيث تقتضي أحكام الفقرة الثالثة من الفصل 23 من مجلة معالم التسجيل والطابع الجبائي أنّه: " يتوقف الانتفاع بالتسجيل بالمعلوم القار بالنسبة للعقود المشار إليها بالأعداد 9 و 10 و 11 من الفقرة الأولى من هذا الفصل على تقديم شهادة يسلمها الوالي ترفق بالعقود والكتابات المذكورة وتثبت صراحة أن عملية التفويت أو التسويغ تدخل في إطار تجميع الملكية العقارية الفلاحية.

وفي صورة الإخلال بالشروط المذكورة بالعدد 10 و 11 المشار اليهما أعلاه يطالب المتفعون بالتسجيل بالمعلوم القار بدفع المعلوم النسبي للتسجيل المستوجب على هذه العمليات بالرجوع الى تاريخ العقد مع إضافة خطية التأخير المنصوص عليها بالفقرة الثانية من الفصل 102 من هذه المجلة".

وحيث يستخلص من أحكام هذا الفصل المذكور أنّ شهادة الوالي تعتبر الوثيقة الوحيدة التي تثبت اندراج عملية التفويت أو التسويغ في إطار تجميع الملكية العقارية باعتبار أنّ مضمونها هو الذي سيحدّد الانتفاع بالتسجيل بالمعلوم القار من عدمه وأنّ اشتراط المشرع ارفاقها بالعقود والكتابات يعدّ دليلاً على أنّ كافة الوثائق الأخرى التي يعدّها طالب التسجيل بالمعلوم القار لا تمكّنه في ظل غياب تلك الوثيقة من الانتفاع بذلك الامتياز.

وحيث يتبين بالرجوع إلى مطروقات الملف أنّ شهادة الوالي التي استخرجها المعقب ضدّه بتاريخ 14 جوان 2007 أفصحت بكلّ وضوح أنّ عملية الشراء التي قام بها ساهمت في تجميع الملكية العقارية المنجزة في نطاق إصلاح الهياكل الزراعية عن طريق تخفيض عدد المساهمين بالمنطقة وتؤهّله للانتفاع بتشجيعات الدولة الخاصة بمعاليم تسجيل عقود الملكية وتبعاً لذلك فإنّ القول بورود هذه الشهادة بعد تولى المعقب ضدّه تسجيل عقد شراء الأرض الفلاحية المذكورة في 5 أكتوبر 2006 يؤوّل إلى حرمانه من تسجيل العقد بالمعلوم القار هو قول غير سليم باعتبار أنّه سيؤدّي إلى نفي وضعية واقعية مثبتة بموجب شهادة الوالي المذكورة المستندة إلى تقرير منجز من طرف الوكالة العقارية الفلاحية تحت عدد 05448 بتاريخ 13 جوان 2007 تتمثّل في أنّ عملية الشراء سالفة الذكر ساهمت فعلاً في إنجاز عملية الإصلاح الزراعي، الأمر الذي يجعل ما تمسكت به المعقبة في غير طريقه، وتعيّن تبعاً لذلك رفض المطعنين المائلين.

### ولهذه الأسباب

#### قرّرت المحكمة

أولاً: قبول التعقيب شكلاً ورفضه أصلاً .

ثانياً: حمل المصاريف القانونية على المعقبة.

وصدر هذا القرار عن الدائرة التعقيبية الخامسة برئاسة السيّد خالد بن يوسف وعضوية المشارتين

السيّدة ليلى الخليفة والسيّدة فاتن الهادف.

وتلي علنا بجلسة يوم 15 جويلية 2019 بحضور كاتبة الجلسة السيّدة سميرة الهرمي.

المستشارة المقررة



سماح عميرة

النايب العام للمحكمة الإدارية  
لطفني الختّالدي

رئيس الدائرة



خالد بن يوسف