



## قرار تعقيبي

باسم الشعب التونسي

أصدرت الدائرة التعقيبية الثانية بالمحكمة الإدارية القرار التالي بين:

المعقّبة: الإدارة العامة للأداءات في شخص ممثّلها القانوني، مقرّها بشارع الهادي شاكر  
عدد 93- تونس،

من جهة،

والمعقّب ضدها: شركة " \*\*\*\*\* " في شخص ممثّلها القانوني، مقرّها

\*\*\*\*\*، نائبتها الأستاذة \*\*\*\*\* الكائن مكتبها \*\*\*\*\*،

من جهة أخرى.

بعد الإطلاع على مطلب التعقيب المقدّم من الإدارة العامة للأداءات والمرسّم بكتابة المحكمة بتاريخ 27 ماي 2011 تحت عدد 312046 طعنا في الحكم الاستثنائي الجبائي الصادر عن محكمة الاستئناف بتونس تحت عدد 38205 بتاريخ 2 نوفمبر 2006 والقاضي بقبول الإستئناف شكلا وفي الأصل بإقرار الحكم الابتدائي.

وبعد الإطلاع على الحكم المطعون فيه الذي تفيد وقائعه أنّ المعقّب ضدها استهدفت إلى مراجعة أولية لوضعيتها الجبائية شملت معلوم انتقال الملكية ومعلوم الطابع الجبائي المتعلقين بعقد البيع المؤرخ في 25 جانفي 2003 والمسجل بالقباضة المالية بسيدي البشير في 27 جانفي 2003، نتج عنها صدور قرار في التوظيف الإجباري بتاريخ 30 مارس 2005 تحت عدد 2005/97 ينضي بمطالبتها بدفع مبلغ جملي لفائدة الخزينة العامة للبلاد التونسية قدره سبعة وثلاثون ألفا وستة وخمسون دينارا ومليمات 250 (37.056,250 د) أصلا وخطايا فاعترضت عليه أمام المحكمة الابتدائية بأريانة التي تعهّدت بالقضية وأصدرت فيها بتاريخ 28 جانفي 2006 الحكم عدد 316 القاضي

إبتدائيًا بقبول الاعتراض شكلا وفي الأصل بنقض قرار التوظيف الإجباري وهو الحكم الذي استأنفته الإدارة أمام محكمة الإستئناف بتونس التي تعهّدت بالقضيّة وأصدرت فيها حكما المضمن منطوقه بالطالع والذي هو محل الطعن المائل.

وبعد الإطلاع على المذكورة في بيان أسباب الطعن المدلى بها من المعقبة بتاريخ 7 جوان 2011 والرّامية إلى قبول مطلب التعقيب شكلا وأصلا ونقض الحكم المطعون فيه وإحالة القضيّة إلى محكمة الإستئناف المختصة لتنظر فيها بهيئة جديدة وحمل المصاريف القانونيّة على المعقّب ضدّها، وذلك بالاستناد إلى ما يلي:

أولا: خرق أحكام الفصل 20 من مجلة معالم التسجيل والطابع الجبائي: بمقولة أنّ محكمة الاستئناف انتهت إلى إقرار الحكم الابتدائي على أساس أنّ العقد موضوع التوظيف تنطبق عليه أحكام الفصل 58 من مجلة تشجيع الاستثمارات والحال أنّه اتّضح بالرجوع إلى قرار التوظيف الاجباري أنّ التعديلات التي أدخلتها مصالح المراقبة على وضعية الشركة المطلوبة تمثلت في مطالبتها بالنقص الذي لاحظته في معلوم التسجيل ذلك أنّها قامت بتسجيل العقد المؤرخ في 25 جانفي 2003 بالمعلوم القار في حين أنّه عملا بأحكام القانون عدد 53 لسنة 1993 المؤرخ في 17 ماي 1993 المتعلق بإصدار مجلة معالم التسجيل والطابع الجبائي فإنّ البيوعات تخضع إلى المعلوم النسبي المحدّد صلب الفقرة الأولى من الفصل 20 من المجلة المذكورة بـ 5% ضرورة أنّ العقد موضوع التوظيف هو عقد بيع تام الشروط والموجبات لا ينتفع بأي نظام تفاضلي وأنّ هذه المجلة لم تخصّ عقود البيع المشار إليها بامتياز التسجيل بالمعلوم القار وأنّ قاضي الموضوع استبعد الأساس القانوني في عملية التوظيف دون بيان وجه الخلل في تطبيقه على العقد موضوع التوظيف.

ثانيا: خرق وسوء تأويل أحكام الفصل 58 من مجلة تشجيع الاستثمارات: بمقولة أنّه لئن اتضح بالإطلاع على العقد أنّه تمّ الشراء لدى باعث عقاري، فإنّ الأرض لم تكن مهيأة لتعاطي نشاط اقتصادي على معنى الفصل 58 من مجلة تشجيع الاستثمارات التي حدّد فصلها الأوّل القطاعات المنتفعة بأحكامها كما نصّ الأمر عدد 492 لسنة 1994 المؤرخ في 28 فيفري 1994 المتعلق بضبط قوائم الأنشطة داخل القطاعات المنصوص عليها بالفصول 1 و2 و3 و27 من مجلة تشجيع الاستثمارات على نشاط التربية والتعليم دون أي تفصيل مما لا يمكن معه إقحام السكن الجامعي ضمن الأنشطة الإقتصادية المعنية بالفصل 58 وأنّ تعاطي أحد الأنشطة الاقتصادية المنصوص عليها بالفصل الأوّل من مجلة تشجيع الاستثمارات مرتبطة بالاستجابة لشروط الفصل 2

من نفس المجلة وتحديدًا الاستظهار بوصول إيداع تصريح بالاستثمار وهو ما لم يتوفر في ملف الشركة المعنية. وأفادت الإدارة المعقبة بأن الفصل 7 من العقد موضوع التوظيف نصّ على أنّ البيع تمّ على الشياح كما نصّ الفصل 9 على أنّ البائعة "\*\*\*\*\*" تلتزم بالقيام بكامل الاجراءات للحصول على رخصة البناء كما تلتزم "\*\*\*\*\*" ببناء مبيت جامعي وهو ما يستنتج منه عدم توفر المعطيات اللازمة لاعتبار أنّ الأرض موضوع البيع كانت مهيأة لتعاطي نشاط اقتصادي كما لا تتوفر فيها الصبغة السكنية حسب منطوق الفصل 58 سالف الذكر ضرورة أنّ المشرّع عندما أراد أن يخصّ قطاع التربية والتعليم العالي بما في ذلك السكن الجامعي بحوافز وتشجيعات، فإنّه ضمنها صراحة بالفصل 52 ثالثًا المضاف بمقتضى أحكام القانون عدد 82 المؤرخ في 24 جويلية 2001 والمتعلق بتنقيح مجلة تشجيع الاستثمارات ولم يكن من ضمن هذه الحوافز حق تسجيل العقود الخاصة بشراء أراضي مخصصة لبناء ميئات للسكن الجامعي بالمعلوم القار.

ثالثًا: ضعف وسوء التعليل: بمقولة أنّ محكمة الاستئناف استبعدت الأساس القانوني في عملية التوظيف دون تعليل ودون بيان وجه الخلل في تطبيقه على العقد ووقعت في خلط أدى إلى صدور قرار ضعيف التسبب ضرورة أنّها اعتبرت أنّ الأرض أعدت لبناء مبيت جامعي والحال أنّه اتّضح أنّ البيع تمّ على الشياح مثلما يؤكّده الفصل 7 من العقد وأنّ مجرد التزام "\*\*\*\*\*" ببناء مبيت جامعي في العقار موضوع عقد البيع لا يخوّل للمحكمة الجزم بأنّ العقار تمّ إعداده وتهيئته لبناء مبيت جامعي إضافة إلى أنّ بناء مبيت جامعي لا يضمن على المشروع الصبغة السكنية.

وبعد الإطلاع على مذكرة الردّ على مستندات الاستئناف المدلى بها من الأستاذة \*\*\*\*\* نيابة عن المعقب ضدّها بتاريخ 2 جويلية 2011 والرامية إلى رفض مطلب التعقيب أصلا بالاستناد إلى أنّ الاستثناءات الواردة بالفصل 20 من مجلة معالم التسجيل والطابع الجبائي تضمّنت صراحة أنّ قطع الأراضي المعدّة لبناء عقارات صالحة للسكن تخضع للتسجيل بالمعلوم القار والتي هي صورة الحال ضرورة أنّ شراء منوّبتها للعقار كانت الغاية منه بناء مبيت جامعي صالح للسكن الجامعي المدني حيث تضمّن العقد أنّ البائعة "\*\*\*\*\*" أنجزت دراسة مشروع بابل المتكامل وأودعت ملفا للحصول على الترخيص في البناء لدى بلدية الغزالة منذ 30 أكتوبر 2002 كما أنّها تولّت القيام بكافة الاجراءات القانونية للتقاسم وتحصلت على كافة الرخص اللازمة بما في ذلك رخصة البناء منذ 22 فيفري 2003 أي في تاريخ سابق للبيع. وأكّدت أنّ جميع شروط الفصل 58 من مجلة تشجيع الاستثمارات منطبقة على العقد موضوع النزاع وأنّ الاعتماد على أحكام الفصل 20 المذكور دون

الالتفات إلى الاستثناءات الواردة به تجعل الدفع بعدم انطباق قاعدة تسجيل العقد بالمعلوم القار على منوّبتها في غير طريقه.

وبعد الإطلاع على بقيّة الأوراق المظروفة بالملف.

وبعد الإطلاع على القانون عدد 40 لسنة 1972 المؤرّخ في 1 جوان 1972 المتعلّق بالمحكمة الإداريّة كما تمّ تنقيحه وإتمامه بالنصوص اللاحقة له وآخرها القانون الأساسي عدد 2 لسنة 2011 المؤرّخ في 3 جانفي 2011.

وعلى مجلّة معالم التسجيل والطابع الجبائي.

وعلى مجلّة تشجيع الاستثمارات.

وبعد الاطلاع على ما يفيد استدعاء الطرفين بالطريقة القانونيّة لجلسة المرافعة المعيّنة ليوم 18 مارس 2013 وبها تم الاستماع إلى المستشار المقرر السيد الحبيب الأطرش في تلاوة ملخص من تقريره الكتابي وحضر ممثل الإدارة العامة للأداءات وتمسك في حين لم تحضر الأستاذة \*\*\*\*\* وبلغها الاستدعاء.

حجرت القضية للمفاوضة والتصريح بالحكم لجلسة يوم 29 أفريل 2013.

وبها وبعد المفاوضة القانونيّة صرّح بما يلي:

من جهة الشكل:

حيث قدّم مطلب التعقيب في الأجل القانوني ممّن له الصفة والمصلحة مستوفيا شروطه ومقوّماته الشكلية وتعيّن لذلك قبوله من هذه الناحية.

من جهة الأصل:

1- عن المظعن المأخوذ من خرق أحكام الفصل 20 من مجلّة معالم التسجيل والطابع الجبائي وسوء تأويل أحكام الفصل 58 من مجلّة تشجيع الاستثمارات لوحدة القول فيهما:

حيث تعيب المعقبة على محكمة الاستئناف قضاءها بإقرار الحكم الابتدائي وإلغاء قرار التوظيف الإجباري بالاستناد إلى أحكام الفصل 58 من مجلة تشجيع الاستثمارات والحال أنه اتضح بالرجوع إلى قرار التوظيف الاجباري أن التعديلات التي أدخلتها مصالح المراقبة على وضعية الشركة المطلوبة تمثلت في مطالبتها بالنقص الذي لاحظته في معلوم تسجيل العقد المؤرخ في 25 جانفي 2003 بالمعلوم القار والذي فوتت بمقتضاه " إلى عقارية المختص في 7242 جزء من العقار المتمثل في قطعة أرض صالحة للبناء، في حين أن البيوعات تخضع إلى المعلوم النسبي المحدد صلب الفقرة الأولى من الفصل 20 من مجلة معالم التسجيل والطابع الجبائي بـ 5 % وأن هذه المحلة لم تخص عقود البيع المشار إليها بامتياز التسجيل بالمعلوم القار وأن قاضي الموضوع استبعد هذا الأساس القانوني في عملية التوظيف دون بيان وجه الخلل في تطبيقه على العقد موضوع التوظيف رغم أنه عقد بيع تام الشروط لا ينتفع بأي نظام تفاضلي. كما تعيب عليها خرق وسوء تأويل أحكام الفصل 58 من مجلة تشجيع الاستثمارات بمقولة أنه لئن اتضح أن الشراء تم لدى باعث عقاري فإن الأرض لم تكن مهيأة لتعاطي نشاط اقتصادي ضرورة أن الفصل 7 من العقد نصّ على أن البيع تم على الشياخ كما نصّ الفصل 9 على أن البائعة "\*\*\*\*\*" تلتزم بالقيام بكامل الاجراءات للحصول على رخصة البناء كما تلتزم "\*\*\*\*\*" "بناء مبيت جامعي وهو ما يفيد عدم توفر المعطيات اللازمة لاعتبار أن الأرض موضوع البيع كانت مهيأة لتعاطي نشاط اقتصادي كما لا تتوفر فيها الصبغة السكنية حسب منطوق الفصل 58 سالف الذكر. وأكدت أن الفصل الأول من مجلة تشجيع الاستثمارات حدّد القطاعات المنتفعة بأحكامها كما نصّ الأمر عدد 492 لسنة 1994 المؤرخ في 28 فيفري 1994 المتعلق بضبط قائمات الأنشطة داخل القطاعات المنصوص عليها بالفصول 1 و 2 و 3 و 27 من مجلة تشجيع الاستثمارات على نشاط التربية والتعليم دون أي تفصيل بحيث لا يمكن إقحام السكن الجامعي ضمن الأنشطة الاقتصادية المعنية بالفصل 58 وأضافت أن تعاطي أحد الأنشطة الاقتصادية المنصوص عليها بالفصل الأول من مجلة تشجيع الاستثمارات مرتبط بالاستجابة لشروط الفصل 2 من نفس المجلة وتحديد الاستظهار بوصول إيداع تصريح بالاستثمار وهو ما لم تتوفر في ملفّ الشركة المعنية.

وحيث يتضح بالرجوع إلى أوراق الملفّ أن إدارة الجباية تولّت مطالبة الشركة المعقبة ضدها بتكملة المعالم المستوجبة بعنوان عقد البيع المؤرخ في 25 جانفي 2003 والذي فوتت بمقتضاه

" ..... إلى " ..... " في 7242 جزء من العقار المتمثل في قطعة أرض صالحة للبناء وذلك عملاً بأحكام الفصلين 20 و117 من مجلة معالم التسجيل والطابع الجبائي.

وحيث اقتضت أحكام الفصل 58 من مجلة تشجيع الاستثمارات أن "تسجل بالمعلوم القمار العقود المتعلقة بالشراء لدى الباعثين العقاريين لبناءات أو لأراضي مهياً لتعاطي الأنشطة الاقتصادية أو معدة لبناء عقارات للسكن ما لم يقع استغلالها من طرف الباعثين أو بيعها سابقاً".

وحيث يستفاد من الأحكام المذكورة أنه من شروط التمتع بالتسجيل بالمعلوم القار أن يكون الشراء من باعث عقاري وأن تكون الأراضي مهياً لتعاطي أنشطة اقتصادية أو معدة لبناء عقارات للسكني وأن لا يقع استغلالها من طرف الباعثين العقاريين أو بيعها سابقاً.

وحيث سايرت محكمة الاستئناف الموقف الذي انتهت إليه محكمة البداية معتبرة أنه لا شيء بأوراق الملف يفيد أن العقار الذي اقتنته المعقب ضدها كان محل بيع سابق من طرف الباعث العقاري كما ثبت لديها أنه أعد لبناء سكن جامعي وهو ما يضي على المشروع الصبغة السكنية على نحو ما اقتضاه الفصل 58 المذكور واعتبرت أن تسجيل العقد موضوع التوظيف يخضع للمعلوم القار لا للمعلوم النسبي.

وحيث عملاً بأحكام الفصل الأول من مجلة تشجيع الاستثمارات فإن التربية والتعليم تعتبر من الأنشطة التي تتمتع بالامتيازات الواردة بهذه المجلة وهو ما تأكد أيضاً بموجب القانون عدد 82 لسنة 2001 المؤرخ في 27 ديسمبر 2001 المتعلق بتنقيح مجلة تشجيع الاستثمارات والذي وسع صلب فصله 52 ثالثاً في مفهوم التربية والتعليم ليشمل السكن الجامعي.

وحيث لا وجه لما تذرعت به الإدارة بخصوص عدم تهيئة الأرض بدليل حصول " ..... " على رخصة في البناء بتاريخ 22 فيفري 2003 أي قبل إبرام عقد البيع كما لا عمل بما تمسكت به بخصوص ضرورة الإدلاء بالتصريح بالاستثمار المنصوص عليه بالفصل 2 من مجلة تشجيع الاستثمارات الذي يخص العقود الوارد ذكرها بالنقطة 12 ثالثاً من الفصل 23 المتعلق بضبط تعريف معالم التسجيل القارة بالنسبة لعقود النقل الأول بمقابل لمقاسم أو لبناءات مهياً لتعاطي الأنشطة الاقتصادية المنتفعة بأحكام مجلة تشجيع الاستثمارات والمنجزة في نطاق تهيئة مناطق صناعية أو سياحية أو مناطق لتعاطي نشاط حربي أو مهني طبق مخططات التهيئة العمرانية وذلك ما لم يقع استغلالها سابقاً.

وحيث تكون محكمة الموضوع قد أدرت في استقراء وقائع النزاع واستخلاص الأثر القانوني منها لما اعتبرت العقد موضوع التوظيف خاضعا لأحكام الفصل 58 المذكور وخارجا بطبيعته عن مجال تطبيق الفصل 20 من مجلة معاليم التسجيل والطابع الجبائي الذي ضبط تعريفه معاليم التسجيل النسبية والتصاعدية بـ 5% وذلك بالنسبة للبيوعات والإحالات وإرجاع العقار المحال لصاحبه والمناقصات وإعادة كما بموجب النكول أو لوقوع الزيادة على الثمن الأول والشراء بالمناقصة لأمالك مشاعة وجميع الأحكام والقرارات والعقود المدنية الأخرى التي تتضمن نقلا بمقابل للملكية أو لحق إنتفاع أو للملكية رقة أمالك عقارية أو لحق الإرنفاق وهي غير صورة الحال.

وحيث يغدو قضاء محكمة الموضوع بتأييد الحكم الابتدائي وبإبطال قرار التوظيف على أساس عدم خضوع العقد موضوع التوظيف إلى المعلوم النسبي للتسجيل في طريقه قانونا واتجه رفض المطعن الراجح.

## 2- عن المطعن المأخوذ من ضعف وسوء التعليل:

حيث تعيب المعقبة على محكمة الأصل ضعف وسوء تعليل حكمها المطعون فيه بمقولة أنّها استبعدت الأساس القانوني في عملية التوظيف دون مناقشة أو بيان وجه الخلل في تطبيقه على العقد وخابت في تعليل ما انتهت إليه ووقعت في خلط كبير أدى إلى صدور قرار ضعيف التسبب ضرورة أنّها اعتبرت أنّ الأرض أعدت لبناء مبيت جامعي والحال أنّه اتّضح أنّ البيع تمّ على الشيعاء مثلما يؤكّده الفصل 7 من العقد وأنّ مجرد التزام "\*\*\*\*\*" ببناء مبيت جامعي في العقار موضوع عقد البيع لا يخوّل للمحكمة الجزم بأنّ العقار تمّ إعداده وهيئته لبناء مبيت جامعي.

وحيث دأب عمل هذه المحكمة على اعتبار أنّ تعليل الأحكام يقتضي من المحكمة تفحص كلّ المطاعن المثارة أمامها ثمّ الردّ عليها أو على الجدّية منها وتضمين قرارها جملة الأسباب الواقعية والقانونية التي أدّت إلى تشكيل قناعتها وإلى اتخاذ قرارها على أساسها بصورة لا يشوبها القصور أو التناقض وذلك حتى يتمكّن المتقاضى من الاقتناع بوجهته أو مناقشته قضائيا وعلى نحو يمكن ناضي التعقيب من بسط رقابته عليها.

وحيث أنّ ما انتهت إليه محكمة الموضوع من إقرار الحكم الابتدائي القاضي بإبطال قرار التوظيف على أساس عدم خضوع العقد موضوع التوظيف إلى المعلوم النسبي للتسجيل كان في طريقه

ومؤسسا على أسس قانونية وواقعية سليمة وذلك خلافا لما تمسكت به الإدارة ولا شيء يعيبه من هذه الناحية، الأمر الذي يتجه معه رفض المطعن الراهن كرفض الطعن برمته.

ولهذه الأسباب:

قررت المحكمة:

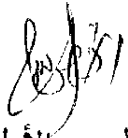
أولاً: قبول مطلب التعقيب شكلا ورفضه أصلا.

ثانياً: حمل المصاريف القانونية على المعقبة.

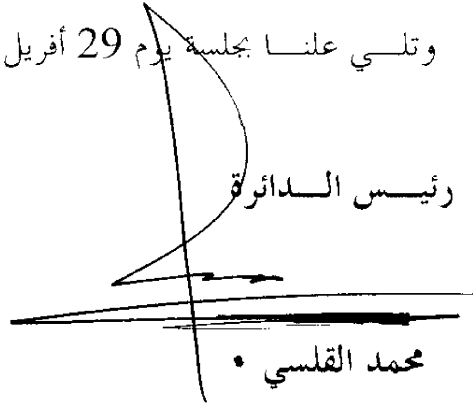
وصدر هذا القرار عن الدائرة التعقيبية الثانية برئاسة السيد محمد القلسي وعضوية المستشارين السيدين محمد الهادي الوسلاقي ومحمد الخزامي.

وتلي علنا بجملة يوم 29 أبريل 2013 بحضور كتابة الجلسة السيدة وسيلة النفزي.

المستشار المقرّر

  
الحبيب الأطرش

رئيس الدائرة

  
محمد القلسي •

