



قرار تعقيبي باسم الشعب التونسي

القضية عدد: 315649

تاريخ القرار: 2 نوفمبر 2020

أصدرت الدائرة التعقيبية الثالثة بالمحكمة الإدارية القرار التالي بين:

المعقبة: الإدارة العامة للأداءات في شخص ممثلها القانوني مقرها بشارع
عدد تونس.
من جهة،

والمعقب ضدها: الشركة العقارية ديار الأمان في شخص ممثلها القانوني مقرها بشارع
سكرة أريانة.

من جهة أخرى،

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المقدم من المعقبة المذكورة أعلاه والمرسم بكتابة المحكمة بتاريخ 31 مارس 2016 تحت عدد 315649 طعنا في الحكم الصادر عن محكمة الاستئناف بتونس بتاريخ 28 ماي 2008 في القضية عدد 60972 القاضي "بقبول الاستئناف شكلا وفي الأصل بإقرار الحكم الابتدائي وإجراء العمل به".

وبعد الإطلاع على الحكم المطعون فيه الذي تفيد وقائعه أنّ المعقب ضدها أبرمت عقدا مع الشركة العقارية للسكنى اقتنت بمقتضاه جميع القطعة عدد 161 والمستخرجة من الرسم العقاري عدد 13814 أريانة لإنجاز مشروع سكني ومكاتب تولت تسجيله بالقباضة المالية بتعريفه المعلوم القار إلا أنّ مصالح الجباية اعتبرت أنّ شروط التسجيل بالمعلوم القار غير متوفرة لذلك أجرى المركز الجهوي للأداءات بأريانة مراجعة أولية لذلك العقد تعلقت باحتساب معالم التسجيل طبقا لتعريفه المعلوم النسبي المنصوص عليها بالفصل 20 من معالم التسجيل والطابع الجبائي انتهت بصدور قرار في التوظيف الاجباري مؤرخ في 4 أفريل 2005 تحت عدد 05/96 فاعترضت عليه المطالبة بالأداء أمام المحكمة الابتدائية بأريانة التي أصدرت حكمها فيه بتاريخ 11 مارس 2006 يقضي بإلغاء قرار التوظيف الاجباري فاستأنفته المعقبة أمام المحكمة الاستئناف بتونس التي تعهدت بملف القضية وأصدرت فيه حكمها المبين بالطالع وهو الحكم موضوع الطعن المائل.

وبعد الاطلاع على المذكرة في شرح مستندات التعقيب التي أدلت بها المعقبة إلى المحكمة بتاريخ 15 أبريل 2016 والتي طلبت فيها قبول مطلب التعقيب شكلا وأصلا ونقض القرار الاستثنائي المطعون فيه وإحالة القضية من جديد على المحكمة المختصة للنظر فيها بهيئة حكومية جديدة وتحميل المصاريف القانونية على الجهة المعقب ضدها بالاستناد إلى ما يل:

أولاً: خرق أحكام الفصل 58 من مجلة تشجيع الاستثمارات وسوء التعليل لتداخلهما: بمقولة أنّ ما انتهت إليه محكمة الحكم المنتقد من انتفاع المطالبة بالأداء بالتسجيل بالمعلوم القار بناء على شرائها للعقار من باعث عقاري واستعمال الأرض لمشاريع سكنية أو ذات نشاط اقتصادي ذلك أن استغلال الأرض لغرض السكني والمكاتب بصفتها باعثا عقاريا إنما جاء لتعاطي نشاط اقتصادي مخالف لأحكام الفصل 58 من مجلة تشجيع الاستثمارات التي توجب للانتفاع بمعلوم التسجيل القار أن يتعلق الأمر باقتناء عقارات أو أراضي مهيأة لدى باعثين عقارين وأن تكون العقارات موضوع نقلة أولى وأن تكون مهيأة لتعاطي الأنشطة الاقتصادية أو معدة لبناء محلات للسكن وبالتالي يتعين التنصيص صلب عقد الشراء على تخصيصه لتعاطي الأنشطة الاقتصادية أو لبناء محلات معدة للسكني. ذلك أن الفصل 58 حدد المشاريع المنتفعة بالتسجيل بالمعلوم القار في المشاريع السكنية والمشاريع الاقتصادية ولم يتضمن أحكاما تتعلق بالمشاريع المزدوجة. لذلك وطالما ثبت أن اقتناء العقار كان يهدف إلى إقامة مكاتب إلى جانب إقامة محلات للسكني أي بعث مشروع متعدد النشاطات وطلما لم تدل المعقب ضدها بما يفيد أن عملية الاقتناء تمت لتعاطي نشاط اقتصادي أو في إطار نشاطها الاقتصادي فإنّ تسجيل العقد بالمعلوم القار يصبح مخالفا لأحكام الفصل 58 من مجلة تشجيع الاستثمارات.

ثانياً: سوء تقدير الوقائع: بمقولة أنّ المحكمة حادت عن ماديات الوقائع بإعتبار أنّ المسألة تتمثل في مدى انتفاع الشركة بتسجيل العقد بالمعلوم القار في حين ثبت من أوراق الملف أنّ وقائع القضية تمثلت في إقتناء المعنية بالأمر لقطعة أرض من قبل باعث عقاري لغرض بناء محلات للسكني و مكاتب و أنّ الإنتفاع بتسجيل عقد إقتناء بالمعلوم القار يستوجب توفر الشروط الواردة بالفصل 58 من مجلة تشجيع الاستثمارات و خاصة شرط وجهة إستعمال العقار و ذلك بأن يكون إمّا لغرض إقتصادي أو لبناء محلات سكني و أنّ الفصل 58 المذكور لم ينصّ على إمكانية ازدواجية وجه الإستعمال خاصة و أنّ الشركة صرحت بإستغلال الأرض البيضاء محلات سكني و مكاتب و طالما أنّ وجهة إستعمال الأرض لا تستجيب لمقتضيات الفصل 58 فأتمّها وظفت مصالح الجباية معلوم التسجيل وفق تعريفه المعلوم النسبي. و قد أساءت محكمة الإستئناف تقدير الوقائع عندما انتهت إلى إعتبار أنّ نشاط الشركة يتمثل في البناء لغرض البيع و بالتالي يكون نشاطها من قبيل الأنشطة الإقتصادية و انتهت إلى تمتيعها بإمتياز التسجيل بالمعلوم القار و الحال أنّ الفصل 58 من مجلة تشجيع

الاستثمارات نصّ على الاقتناء يجب أنّ يكون لتعاطي نشاط إقتصادي و هي صورة الحال طالما أقطنت الشركة الأرض من باعث عقاري لتعاطي نشاط إقتصادي يتمثل في عملية البناء و البيع.

ثالثا: سوء التعليل: بمقولة أنّ الشركة المعنية لم يقدّم ما يفيد أنّها أودعت تصريحاً بالإستثمار لدى الشباك الموحد بوكالة النهوض بالصناعة حتى تتمكن القول بأنّ أحكام مجلة تشجيع الإستثمارات تنطبق على عملية الإقتناء و بالتالي يجعل عقد البيع خاضعا للتسجيل بالمعلوم النسبي. و عليه كان على محكمة الإستئناف أن تثبت أنّ عملية الإقتناء تمت قصد تعاطي نشاط إقتصادي و ذلك بأن تطلب من الشركة الإدلاء بقيامها بالتصريح بالإستثمار أو أن تطلب منها ما يفيد أنّها باعث عقاري حتى يمكن القول أنّ عملية الإقتناء تمت في إطار نشاط إقتصادي لا أن تمكنها من الإنتفاع بالإمتياز المنصوص عليه بالفصل 58 المذكور مما تكون معه المحكمة قد أساءت تعليل حكمها وهو سبب لنقضه.

وبعد الاطلاع على بقية الأوراق المطروفة بالملف.

وبعد الاطلاع على القانون عدد 40 لسنة 1972 المؤرخ في غرة جوان 1972 والمتعلق بالمحكمة الإدارية مثلما تمّ تنقيحه وإتمامه بالنصوص اللاحقة وآخرها القانون الأساسي عدد 2 لسنة 2011 المؤرخ في 3 جانفي 2011.

وبعد الاطلاع على ما يفيد استدعاء الطرفين بالطريقة القانونية لجلسة المرافعة المعينة ليوم 1 أكتوبر 2020، وبها تلت المستشارة المقررة السيدة أ بن ء ملخصاً من تقريرها الكتابي و حضر ممثل الإدارة العامة للأداءات وتمسك بمطلب التعقيب و حضرت الممثلة القانونية للشركة المعقب ضدّها.

حجزت القضية للمفاوضة والتصريح بالقرار بجلسة يوم 29 أكتوبر 2020. و بها و بعد المفاوضة القانونية قررت المحكمة التمديد في أجل المفاوضة لجلسة يوم 2 نوفمبر 2020

وبها، وبعد المفاوضة القانونية صرّح بما يلي:

من جهة الشكل:

وحيث قدّم التعقيب في ميعاده القانوني ممّن له الصّفة والمصلحة ثمّ استوفى بقية شروطه الشكلية والإجرائية، لذا فقد تعيّن قبوله من هذه الناحية.

من جهة الأصل:

عن المطاعن المتعلقة بنحرق أحكام الفصل 58 من مجلة تشجيع الاستثمارات وسوء تقدير الوقائع وسوء التعليل لتداخلهما:

حيث تمسكت المعقبة بأنّ ما انتهت إليه محكمة الحكم المنتقد من انتفاع المطالبة بالأداء بالتسجيل بالمعلوم القار بناء على شرائها للعقار من باعث عقاري واستعمال الأرض لمشاريع سكنية أو ذات نشاط اقتصادي ذلك أن استغلال الأرض لغرض السكنى والمكاتب بصفتها باعثا عقاريا إنما جاء لتعاطي نشاط اقتصادي مخالف لأحكام الفصل 58 من مجلة تشجيع الاستثمارات التي توجب للانتفاع بمعلوم التسجيل القار أن يتعلق الأمر باقتناء عقارات أو أراضي مهياة لدى باعثين عقارين وأن تكون العقارات موضوع نقلة أولى وأن تكون مهياة لتعاطي الأنشطة الاقتصادية أو معدة لبناء محلات للسكن وبالتالي يتعين التخصيص صلب عقد الشراء على تخصيصه لتعاطي الأنشطة الاقتصادية أو لبناء محلات معدة للسكنى. ذلك أن الفصل 58 حدد المشاريع المنتفعة بالتسجيل بالمعلوم القار في المشاريع السكنية والمشاريع الاقتصادية ولم يتضمن أحكاما تتعلق بالمشاريع المزدوجة. لذلك وطالما ثبت أن اقتناء العقار كان يهدف إلى إقامة مكاتب إلى جانب إقامة محلات للسكنى أي بعث مشروع متعدد النشاطات وطالما لم تدل المعقب ضدها بما يفيد أن عملية الاقتناء تمت لتعاطي نشاط اقتصادي أو في إطار نشاطها الاقتصادي فإنّ تسجيل العقد بالمعلوم القار يصبح مخالفا لأحكام الفصل 58 من مجلة تشجيع الاستثمارات. كما أنّ محكمة الإستئناف أساءت تقدير الوقائع عندما انتهت إلى إعتبار أنّ نشاط الشركة يتمثل في البناء لغرض البيع و بالتالي يكون نشاطها من قبيل الأنشطة الاقتصادية و انتهت إلى تمتيعها بإمتياز التسجيل بالمعلوم القار و الحال أنّ الفصل 58 من مجلة تشجيع الاستثمارات نصّ على الاقتناء يجب أنّ يكون لتعاطي نشاط إقتصادي و هي صورة الحال طالما أقننت الشركة الأرض من باعث عقاري لتعاطي نشاط إقتصادي يتمثل في عملية البناء و البيع. و من جهة أخرى تمسكت المعقبة بأنّ محكمة الحكم المنتقد أساءت تعليل حكمها لما لم أن تثبت أنّ عملية الإقتناء تمت قصد تعاطي نشاط إقتصادي و ذلك بأن تطلب من الشركة الإدلاء بقيامها بالتصريح بالإستثمار أو أن تطلب منها ما يفيد أنّها باعث عقاري حتى يمكن القول أنّ عملية الإقتناء تمت في إطار نشاط إقتصادي لا أن تمكنها من الإنتفاع بالإمتياز المنصوص عليه بالفصل 58 المذكور.

وحيث نصت أحكام الفصل 58 من مجلة تشجيع الاستثمارات على أنه "تسجل بالمعلوم القار العقود المتعلقة بالشراء لدى الباعثين العقارين لبناءات أو لأراضي مهياة لتعاطي الأنشطة الاقتصادية أو المعدة لبناء عقارات للسكن ما لم يقع استغلالها من طرف الباعثين العقارين أو بيعها سابقا".

وحيث انتهى الحكم المنتقد أنّ "انتفاع المشترية بالتسجيل بالمعلوم القار ينجر من خلال شرائها من باعث عقاري واستعمال الأرض لمشاريع سكنية أو ذات نشاط اقتصادي ذلك أنّ استغلال الأرض لغرض المكاتب والسكنى وبصفتها باعثا عقاريا إنما جاء لتعاطي نشاط اقتصادي فهو عملية للبناء والبيع من نطاق الباعث العقاري..."

وحيث وخلافا لما تمسكت به المعقبة فقد استقر فقه قضاء هذه المحكمة على اعتبار أنّ عبارات أحكام الفصل 58 من مجلة تشجيع الاستثمارات وردت في صيغة عامة ولم تحصر البناءات المعدة لممارسة الأنشطة الاقتصادية في نوع معين من الأنشطة إذ اقتضت بأن تسجل بالمعلوم القار العقود المتعلقة بالشراء لدى الباعثين العقاريين لبناءات أو لأراضي مهينة لتعاطي الأنشطة الاقتصادية أو معدة لبناء عقارات للسكن ما لم يقع استغلالها من طرف الباعثين أو بيعها سابقا، كما أنّ الأمر عدد 492 لسنة 1994 المؤرخ في 28 فيفري 1994 الذي حدد قائمة الأنشطة داخل القطاعات ومن بينها نشاط البعث العقاري جاء بصيغة عامة إذ اقتضى أن نشاط البعث العقاري يشمل المشاريع السكنية وتهيئة المناطق الصناعية والمناطق المعدة لتعاطي الأنشطة الاقتصادية وكذلك البناءات المعدة لتعاطي الأنشطة الاقتصادية ولم يحصر بالتالي نوعية الأنشطة الاقتصادية المقصودة في نوع معين من الأنشطة.

و حيث وطالما ثبت ممارسة الشركة المعنية نشاط البعث العقاري وأنها اقتنت من باعث عقاري آخر عقارا قصد تخصيصه لإقامة محلات صالحة للسكن وأخرى للإدارة والتجارة وأن هذين النشاطين يدخلان بالضرورة ضمن الأنشطة الاقتصادية فإنه لا مبرر لاستثنائهما من الإنتفاع بالتسجيل بالمعلوم القار، بما يكون معه الحكم المنتقد في طريقه ومعللا تعليلا مستساغا.

و حيث و من جهة أخرى تمسكت المعقبة بعدم توفر صفة الباعث العقاري في الشركة المعقب ضدها حتى يتسنى لها الإنتفاع بالإمتياز المنصوص عليه بالفصل 58 من مجلة تشجيع الاستثمارات وهو أمر مردود عليها طالما أنّ الفصل المذكور لم شطرت توفر صفة الباعث العقاري للإنتفاع بالإمتياز المذكور الأمر الذي يتّجه رفض المطاعن الماثلة على هذا الأساس كرفض التعقيب برمته.


ولهذه الأسباب

قررت المحكمة :

أولا: قبول التعقيب شكلا و رفضه أصلا
ثانيا: حمل المصاريف القانونية على المعقبة.

وصدر هذا القرار عن الدائرة التعقيبية الثالثة بالمحكمة الإدارية برئاسة السيدة ^س ق وعضوية
المستشارتين السيدتين نـجـ بـ و فـ الـ
وتلي علنا بجلسة يوم 2 نوفمبر 2020 بحضور كاتبة الجلسة السيدة و الـ

المستشارة المقررة


A. Ben A.
أ ب ن

رئيسة الدائرة


ب ق

الكاتب العام للمحكمة الإدارية
الإمضاء: أ ب ن