



قرار تعقيبي

باسم الشعب التونسي

أصدرت الدائرة التعقيبية الثالثة القرار التالي بين:

03 جوان 2015

المعقّب: عبيد، محل محابرتة لدى محاميه الأستاذ، الكائن مكتبه،
صفاقس،

من جهة،

والمعقّب ضده: المركز الجهوي لمراقبة الأداءات بصفاقس في شخص ممثله القانوني، مقره بنهج الإمام
البخاري، 3000 صفاقس،

من جهة أخرى.

بعد الإطلاع على مطلب التعقيب المقدم من الأستاذ نيابة عن المعقّب المذكور
أعلاه والمرسّم بكتابة المحكمة بتاريخ 6 ديسمبر 2012 تحت عدد 313279 طعنا في الحكم
الاستئنائي الصادر عن محكمة الاستئناف بصفاقس في القضية عدد 43420 بتاريخ 6 فيفري
2012 والقاضي بقبول الاستئناف شكلا وفي الأصل بنقض الحكم الابتدائي والقضاء من جديد بإقرار
التوظيف الإجباري المطعون فيه وإجراء العمل به وحمل المصاريف القانونية على المستأنف ضده.

وبعد الإطلاع على الحكم المطعون فيه الذي تفيد وقائعه أنّ المعقّب خضع إلى مراجعة
أولية لوضعيته الجبائية في مادة معاليم التسجيل التكميلية بعنوان العقد الخطي المؤرخ في 16 مارس

2004 والمسجل بالقباضة المالية ديار الوفاء في 12 أبريل 2004 ، نتج عنها قرار في التوظيف الإجباري للآداء بتاريخ 21 أكتوبر 2008 يقضي بمطالته بدفع مبلغ جملي لفائدة الخزينة قدره 062، 176. 4دينارا أصلا وخطايا. فاعترض المعني بالأمر على ذلك القرار لدى المحكمة الابتدائية بصفاقس التي قضت بتاريخ 29 أبريل 2009 في القضية عدد 849 بقبول الاعتراض شكلا وأصلا وإلغاء قرار التوظيف وجميع النتائج القانونية المترتبة عنه . فاستأنفت الإدارة الحكم المشار إليه لدى محكمة الاستئناف بصفاقس التي أصدرت حكمها المضمّن منطوقه بالطّالع والذي هو محلّ الطّعن المائل.

وبعد الإطلاع على المذكّرة في بيان أسباب الطعن المدلى بها من قبل نائب المعقّب بتاريخ 4

جانفي 2013 والرّامية إلى نقض الحكم الاستئنائي المنتقد مع الإحالة، بالإستناد إلى ما يلي:

1- خرق أحكام الفصل 23 مكرر من قانون عدد 17 المؤرخ في 26 فيفري 1990: بمقولة أنّه لم ينظّم الفترة الزمنية التي يجب أن يقع استعمال العقار خلالها لغرض السكنى ، كما لم يرتّب أي جزاء على عدم استعمال العقار المعدّ للسكنى لأغراض أخرى فور اقتنائه بل نصّ على الشروط التي يجب توفرها لاعتبار العقار معدّا للسكنى وبالتالي تسجيل العقد المتعلق به بالمعلوم القار، مضيفا أن قانون 1990 لم يشترط استعمال العقار للسكنى بل اقتصر على بنائه لغاية السكنى نظرا لأنّه قانون لإعانة الباعثين العقارين على بيع عقاراتهم .

2- ضعف التعليل: ذلك أن محكمة الحكم المطعون فيه علّلت حكمها على أساس طبيعة استغلال العقار وعلى فقه القضاء، إلا أنّها لم تأخذ بعين الاعتبار القانون عدد 69 لسنة 2007 المؤرخ في 27 ديسمبر 2007 المتعلق بحفز المبادرة الاقتصادية الذي أسّس عليه المعقّب اعتراضه لدى الطور الابتدائي وتمسك به لدى الاستئناف والذي نص على أنه : " يمكن تعيين محل إقامة الباعث الفردي أو جزء منه مقرا إجتماعيا للمؤسسة أو لممارسة نشاط مهنيّ " ، وهو ما تم فعلا بالنسبة إلى المعني بالأمر إذ وقع استغلال الشقة لغاية السكن ثم وفي سنة 2006 عيّنها هذا الأخير كمحل اجتماعي لمؤسسته الخاصة.

وبعد الإطلاع على التقرير المدلى به من المدير العام للآداءات بتاريخ 14 فيفري 2013 في الرّد

على مستندات التعقيب والرّامي إلى رفض مطلب التعقيب أصلا وحمل المصاريف القانونية على المعقّب، بالإستناد إلى ما يلي :

1- بخصوص خرق أحكام الفصل 23 مكرر من قانون عدد 17 المؤرخ في 26 فيفري 1990، وضع الفصل المذكور أربعة شروط أساسية ومتلازمة، للتمتع بإمتياز تسجيل عقود شراء الأراضي المعدّة لبناء عقارات للسكنى والنقل الأول بمقابل بالنسبة للعقارات أو أجزاء العقارات المبنية بالمعلوم القار، تتمثل في ضرورة أن يكون موضوع العقد شراء أراض معدة لبناء عقارات للسكنى أو نقل أول ملكية عقارات أو أجزاء من عقارات، وأن تكون تلك العقارات مشيّدّة من طرف باعثين عقاريين، وأن تكون العقارات موجّهة خصيصا للسكن، وأن يتم الإدلاء بنسخة من محضر إنتهاء الأشغال وبنسخة من شهادة في مطابقة وحسن إنجاز المشروع. وترتّبيا على ذلك، فإن الإخلال بأحد هذه الشروط وخاصة منها شرط تخصيص العقار للسكن، يؤدّي حتما إلى الحرمان من الإنتفاع بهذا الإمتياز بصرف النظر عن مدّة التملك بالعقار. ومعنى ذلك أن الإمتياز الممنوح للمشتريين في إطار الفصل 23 مكرر المشار إليه أعلاه يتعلّق بالتسجيل بالمعلوم القار، وهو امتياز مطلق في الزمن وغير محدّد ويدرّب عن كلّ تغيير لوجهة العقار من سكنية إلى مهنية أو حرفية حرمان المعني بالأمر من الإمتياز المذكور ويصبح مطالبا بمعالم التسجيل النسبية المنصوص عليها بالفقرة الأولى من الفصل 20 من مجلة معالم التسجيل والطابع الجبائي. وأضاف أنّ المشرع التونسي أولى أهمية كبرى لمشاريع الباعثين العقاريين، وفي إطار تشجيع هذا القطاع الإجتماعي الهام، وفّر العديد من الإمتيازات الجبائية التي من شأنها دفع القطاع وإكسائه الغاية الإجتماعية المرجوة ومن بينها إمتياز الفصل 23 المكرر (الجديد) الذي مكّن من خلاله المشتري من الإنتفاع بالتسجيل بالمعلوم القار للعقارات المعدّة للسكن وضبط في هذا الإطار شروطا للغرض. كما أشار إلى أن التسجيل بالمعلوم القار هو إستثناء لمبدأ خضوع العقود الناقلة لملكية العقارات للتسجيل بالمعلوم النسبي، وإلى أن الإستثناء يجب أن يكون حصريا ورهين توفرّ جملة من الشروط عملا بالقاعدة الأصولية المنصوص عليها بالفصل 504 من مجلة الإلتزامات والعقود والتي مفادها أن " ما به قيد أو إستثناء من القوانين العمومية أو غيرها لا يتجاوز القدر المحصور مدة وصورة". وبالتالي، فإن عدم احترام شروط الإمتياز المذكور يحرم صاحبه من الإنتفاع به. كما أنه، وخلافا لما تمسك به محامي المعقب من أن الفصل 23 سالف الذكر لم يدرّب جزءا على عدم احترام الصبغة السكنية للعقار، تؤخذ من عبارات هذا الفصل أنه لا بدّ من أن يتم إستغلال العقار بشكل حصري للسكن لتعلق الإمتياز بالعقارات المعدّة للسكن دون سواها. كما أنه لو تمت مسايرة محامي المعقب بخصوص عدم ترتيب الفصل 23 المذكور جزءا على تغيير صبغة العقار، لتّم فتح الباب على مصراعيه أمام التهرب الجبائي ولأصبح التمييز بين العقارات المعدّة للسكن وتلك المعدّة للإستغلال المهني بلا معنى. وبخصوص ما تمسك به محامي

المعقب من أن الشروط المنصوص عليها بالفصل 23 المذكور تلزم الباعث العقاري ولا تلزم المشتري فهو مردود عليه، ذلك أنّ الباعث العقاري فوت في العقار المعدّ للسكنى للمعني بالأمر واحترام جميع الشروط المتعلقة بالإعفاء من التسجيل بالمعلوم النسبي زمن انتقال الملكية، وأنّ تغيير صبغة استغلال العقار تُصم من جهة المعقب الذي أخلّ بشروط الإنتفاع بامتياز التسجيل بالمعلوم القار.

2- بخصوص المطعن المتعلق بضعف التعليل، تعرّضت محكمة الحكم المطعون إلى دفعات المعقب وعلّلت حكمها تعليلاً مستساغاً وقانونياً بعد دراسة وقائع القضية وتكييفها بخصوص جميع النقاط المثارة من طرفه والتي تعلقت أساساً بعدم ترتيب الفصل 23 مكرر من القانون عدد 17 لسنة 1990 لأي جزء على تغيير الصبغة السكنية للعقار. كما بيّنت المحكمة الأسباب التي دعته إلى تأييد موقف الإدارة، والمتمثلة في أن المعني بالأمر غير الصبغة السكنية للعقار موضوع التوظيف وجعله ذا صبغة مهنية و أن العبرة باستغلال العقار في الزمن وليس بلحظة إقتناء العقار وتسجيل العقد. كما أنه وخلافاً لما ادعاه محامي المعقب من أن محكمة الحكم المطعون فيه لم تأخذ بعين الاعتبار القانون عدد 69 لسنة 2007 المؤرخ في 27 ديسمبر 2007، فإن المعني بالأمر باشر مهنته كمحاسب بالعقار موضوع التوظيف بتاريخ 1 فيفري 2006، أي في تاريخ سابق لصدور القانون المتعلق بحفز المبادرة الاقتصادية، مما تنفي معه إمكانية تطبيق مقتضيات القانون المذكور، ومن جهة أخرى فإن أحكام الفصل 8 من القانون اشترطت صراحة أن يكون النشاط المزمع ممارسته من الأنشطة التي لا تستوجب تردّداً هاماً للحرفاء وهو ما لا ينطبق على مهنة المعقب.

وبعد الإطلاع على بقية الأوراق المطروفة بالملف.

وبعد الإطلاع على القانون عدد 40 لسنة 1972 المؤرخ في 1 جوان 1972 المتعلق بالمحكمة الإدارية كما تمّ تنقيحه وإتمامه بالنصوص اللاحقة وآخرها القانون الأساسي عدد 2 لسنة 2011 المؤرخ في 3 جانفي 2011.

وبعد الإطلاع على ما يفيد استدعاء الطرفين بالطريقة القانونية لجلسة المرافعة المعينة ليوم 25 ماي 2015. وبها تمّ الإستماع إلى المستشار المقررة السيدة سمية الطرخاني في تلاوة ملخص من تقريرها الكتابي، ولم يحضر محامي المعقب، وحضر ممثل الإدارة العامة للآداءات وتمسك في حقّ إدارته.

حجزت القضية للمفاوضة والتصريح بالحكم لجلسة يوم 22 جوان 2015.

وبها وبعد المفاوضة القانونية صرّح بما يلي:

من جهة الشكل:

حيث قدّم التعقيب ممّن له الصفة والمصلحة وفي ميعاده القانوني ومستوفيا جميع موجباته الشكلية، لذا تعين قبول من هذه الناحية.

من جهة الأصل:

1 - عن المطعن المتعلق بخرق أحكام الفصل 23 مكرّر من قانون عدد 17 المؤرخ في 26 فيفري 1990 :

حيث يعيب نائب المعقب على محكمة الحكم المطعون فيه مخالفتها أحكام الفصل 23 المذكور أعلاه بتأييدها مطالبة الإدارة منوبه بمعاليم التسجيل التكميلية عن العقد الخطي المؤرخ في 16 مارس 2004 والمسجّل بالقباضة المالية ديار الوفاء في 12 أبريل 2004 ، والحال أن الفصل المذكور لم ينظّم الفترة الزمنية التي يجب أن يقع استعمال العقار خلالها للسكنى كما لم يرتّب أي جزاء عن عدم استعمال العقار لأغراض أخرى غير السكنى فور اقتنائه، بل اكتفى بالتنصيص على الشروط التي يجب توفرها لاعتبار العقار معدا للسكنى وتسجيل العقد المتعلق به بالمعلوم القار. مضيفا أنه، وطبقا لقانون المالية عدد 90 المؤرخ في 31 ديسمبر 1991 الذي نقح القانون عدد 17 لسنة 1990، فإنّ عملية الشراء غير مربوطة باستعمال العقار بل بالباعث العقاري الذي من واجبه بناء شقق لغاية السكن.

وحيث يتبيّن بالرجوع إلى أوراق الملف أن المعقب اقتنى من شركة البعث العقاري " البرج " شقة كائنة بالطابق الأول من عمارة البرج ومعدّة للسكنى بموجب عقد الشراء المؤرخ في 16 مارس 2004 والمسجّل بالقباضة المالية ديار الوفاء في 12 أبريل 2004، و تتمّع على هذا الأساس بالتسجيل بالمعلوم القار على اعتبار أن الشقة المذكورة معدّة للسكنى طبقا لأحكام الفصل 23 المذكور أعلاه. إلّا أنّه اتّضح لمصالح الجباية فيما بعد، وعند تعهدهم بملف المعقب أنه غير من صيغة استغلال العقار من محل سكنى إلى مكتب لممارسة مهنته كمحاسب. فحضع المعني بالأمر على هذا الأساس إلى مراجعة

أولية لوضعيته الجبائية في مادة معالم التسجيل التكميلية بعنوان عقد الشراء المذكور ، نتج عنها قرار في التوظيف الإجباري، فاعترض عليه المعقّب لدى المحكمة الابتدائية بصفاقس التي قضت لصالح الدعوى. ثم استأنفت جهة الإدارة الحكم المذكور لدى محكمة الاستئناف بصفاقس التي قضت بنقض الحكم الابتدائي بإقرار التوظيف الإجباري المطعون فيه وإجراء العمل به .

وحيث اقتضى الفصل 23 المذكور أعلاه أن : " تسجل بالمعلوم القار:

- عقود شراء قطع الأراضي المهيئة من طرف الباعثين العقاريين والمعدة لبناء عقارات للسكنى.

- النقل الأول بمقابل بالنسبة للعقارات أو أجزاء العقارات المعدة للسكن والمشيدة من طرف الباعثين العقاريين. وللإنتفاع بالتسجيل بالمعلوم القار يُشترط الإدلاء بنسخة من محضر إنتهاء الأشغال ونسخة من شهادة في مطابقة وحسن إنجاز الأشغال المنصوص عليها بالفصل 14 من هذا القانون".

وحيث يتضح بالتمعن في مضمون الفصل 23 سالف الذكر أن التمتع بامتياز التسجيل بالمعلوم القار يقتضي توفر أربعة شروط متلازمة تتمثل في: أن يكون موضوع العقد شراء أراض معدة لبناء عقارات للسكنى أو نقل أول ملكية عقارات أو أجزاء من عقارات كما هو الشأن بالنسبة إلى قضية الحال، وأن تكون تلك العقارات مشيدة من طرف باعثين عقاريين، وأن تكون معدة للسكن، وأن يتم الإدلاء بنسخة من محضر إنتهاء الأشغال ونسخة من شهادة في مطابقة وحسن إنجاز المشروع.

وحيث وطالما قرن المشرع التمتع بهذا الإمتياز بتوفّر الشروط الآتفة الذكر، فإن الإخلال بأحد تلك الشروط يؤدي ضرورةً إلى حرمان المعني بالأمر من الإنتفاع به، حتى وإن لم يتم التنصيب على هذا الجزء صراحة.

وحيث وفضلا عن اقتضاء الفصل 23 أن تكون العقارات مشيدة أو مهيئة من طرف الباعثين العقاريين لغاية السكن ، اشترط الفصل صراحة أن تكون تلك العقارات معدة للسكن بمعنى أن يقع استغلالها لاحقا وبالتبعية من قبل المشتري و بعد الإنتهاء من بنائها لنفس الغاية، ضرورة أنّ الهدف من هذا الامتياز هو النهوض بقطاع السكن والبعث العقاري والدفع إلى الاستثمار فيه.

وحيث أن التمتع بالإمتياز المنصوص عليه صلب الفصل 23 سالف الذكر مقترن بديمومة سبب التمتع به وهو تخصيص العقار للصبغة السكنية سواء في تاريخ تقديم العقد لإجراء التسجيل أو بعده، وإلا

لأصبح ذلك مدعاة للتحييل على القانون والتهرب الجبائي بالتمتع بامتيازات أحدثها المشرع ثم الانحراف بها لغير مقاصدها دون أي موجب قانوني أو موجب له علاقة وطيدة بالمصلحة العامة.

وحيث ترتبنا على كل ما سبق، يكون ما انتهى إليه الحكم المطعون فيه من أن شروط التسجيل بالمعلوم القار المنصوص عليها بالفصل 23 مكرر (جديد) غير متوفرة في جانب المعقب، نظرا لتغييره وجهة استغلال العقار الواقع اقتناؤه من السكن لممارسة نشاط مهني، في طريقه وواقعا وقانونا. وتعيّن لذلك رفض هذا المطعن.

2- عن المطعن المتعلق بضعف التعليل:

حيث تمسك نائب المعقب بأن الحكم المطعون فيه ورد ضعيف التعليل، ضرورة أنه اقتصر على الإجابة على النقطة المتعلقة بطبيعة استغلال العقار ولم يأخذ بعين الاعتبار القانون عدد 69 لسنة 2007 المتعلق بحفز المبادرة الاقتصادية والذي ينصّ على أنه " يمكن تعيين محل إقامة الباعث الفردي أو جزء منه مقرّا اجتماعيا للمؤسسة أو لممارسة النشاط المهني".

وحيث استقرّ فقه قضاء هذه المحكمة على اعتبار أن واجب التعليل يفرض على المحكمة مناقشة دفوعات الأطراف والردّ عليها وبيان الأسباب التي أدت إلى تشكيل قناعتها.

وحيث وخلافا لما تمسك به نائب المعقب، يتضح بالرجوع إلى الحكم المطعون فيه أن مستندات الإستئناف تمحورت جلّها حول مسألة تطبيق الفصل 23 (مكرر) من القانون عدد 17 لسنة 1990 المذكور أعلاه وبالجزء المترتب عن تغيير الصبغة السكنية للعقار المنصوص عليه بهذا الفصل.

وحيث أجابت محكمة الحكم المطعون فيه باستفاضة على هذه النقطة وانتهت إلى تأييد قرار التوظيف بالإستناد إلى أن الحدث المنشئ للآداء المتعلقة بطبيعة معلوم التسجيل مرتبط بطبيعة استغلال العقار، وبأن المعني بالأمر، بتغييره صبغة استغلال العقار من سكني إلى مهني، جعل شروط التسجيل بالمعلوم القار المنصوص عليها بالفصل 23 غير متوقّرة.

وحيث وبخصوص ما تمسك به نائب المعقّب من عدم أخذ محكمة الحكم المطعون فيه بعين الاعتبار لأحكام القانون عدد 69 لسنة 2007 ، فلم يثبت أن المعقّب تمسك بهذا المأخذ في الطور الاستثنائي ولا حتى الابتدائي، الأمر الذي يتّجه معه رفض هذا المطعن كرفض التعقيب برمته.

ولهذه الأسباب:

قرّرت المحكمة:

أولاً: قبول التعقيب شكلاً ورفضه أصلاً.

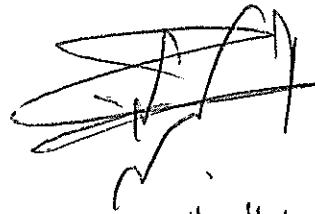
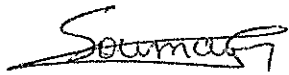
ثانياً: حمل المصاريف القانونية على المعقّب.

وصدر هذا القرار عن الدائرة التعقيبية الثالثة برئاسة السيد أحمد صواب وعضوية المستشارين السيّد محمد سليم المزوغي والسيدة هالة الفراقي.

وتلي علنا بجلسة يوم 22 جوان 2015 بحضور كاتبة الجلسة السيدة وسيلة النفزي.

المستشارة المقرّرة

رئيس الدائرة



سمية الطرخاني

أحمد الصواب

مدير كتّابة المحكمة
والتوثيق والاستقبال المتقاضين

