



قرار تعقيبي

14 أفريل 2014

باسم الشعب التونسي
أصدرت الدائرة التعقيبية الأولى بالمحكمة الإدارية القرار التالي بين:

المعقبة: الإدارة العامة للأداءات مقرها بشارع ااد
عدد - تونس.

من جهة

والمعقب ضدها: ر ش حرم الج القاطنة بشارع الحرية عدد تونس، نائبها الأستاذ س
الث الكائن مكتبه بشارع ااد عدد - تونس.

من جهة أخرى .

بعد الإطلاع على مطلب التعقيب المقدم من المعقبة المذكورة أعلاه بتاريخ 9 ديسمبر 2010 والمرسم بكتابة المحكمة تحت عدد 311734 طعنا في الحكم الصادر عن محكمة الاستئناف بتونس بتاريخ 27 جانفي 2010 في القضية عدد 95117 والقاضي " بقبول الاستئناف شكلا ورفضه أصلا وإقرار الحكم الابتدائي المطعون فيه " .

و بعد الإطلاع على الحكم المطعون فيه الذي تفيد وقائعه أن المعقب ضدها اقتنت عقارا من شركة وهو معد لبناء عقار للسكن بثمن قدره 142.873,220 ديناراً وذلك بمقتضى عقد محرر في 17 جوان 2003 وسجل بالقباضة المالية في 6 أفريل 2004. بمعلوم التسجيل القار وقد أجرى المركز الجهوي لمراقبة الأداءات تونس 2 مراجعة أولية لذلك العقد تبين له فيها أن المعنية فوتت في ذلك العقار على حالته للغير وذلك بمقتضى عقد محرر في 5 جويلية 2005 وسجل بالقباضة المالية في 22 أوت 2005 لذا تولت مصالح الجباية توظيف معلوم التسجيل النسبي على عقد الشراء والمقدر ب5% و صدر

قرار في التوظيف الإجباري للأداء بتاريخ 15 سبتمبر 2008 تحت عدد 2008/86 يقضي بمطالبتها بدفع مبلغ لفائدة الخزينة قدره 11.394,699 ديناراً بعنوان أصل معلوم التسجيل غير المستخلص وخطية التأخير المتعلقة به فاعتضت عليه المعنية بالأمر لدى المحكمة الابتدائية بتونس التي أصدرت حكماً بتاريخ 24 فيفري 2009 تحت عدد 3280 يقضي ابتدائياً بإلغاء قرار التوظيف فاستأنفته المعقبة أمام محكمة الاستئناف بتونس التي تعهدت بملف القضية وأصدرت حكماً المضمّن منطوقه بالطالع والذي هو محل الطعن بالتعقيب المائل .

و بعد الإطّلاع على المذكورة في شرح أسباب الطعن المقدّمة من الإدارة العامّة للأداءات بتاريخ 24 ديسمبر 2010 والرامية إلى قبول مطلب التعقيب شكلاً وأصلاً ونقض الحكم المطعون فيه وإحالة القضية إلى محكمة الموضوع للنظر فيها بهيئة مجدّدة بالاستناد إلى ما يلي :

أولاً : خرق أحكام الفصل 58 من مجلة تشجيع الاستثمار بمقولة أنّه يجب سحب امتياز تسجيل العقد بالمعلوم القار الذي انتفعت به المعنية بدون موجب عند شراء العقار والحال أن توظيف ذلك المعلوم يقتضي احترام وجهة استعمال البناءات أو الأراضي التي يتم شراؤها لدى الباعثين العقاريين وتخصيصها لتعاطي أنشطة اقتصادية أو لبناء عقارات للسكن لكن المعنية تولت التفويت في العقار على حاله سنة 2005 مما يقيم الدليل على نيتها في المضاربة وليس بناء مسكن مثلما التزمت بذلك أيضاً ضمن عقد الشراء.

ثانياً : سوء التعليل بمقولة أنّ محكمة الاستئناف أساءت التعليل لما أقرت بحق المعنية في التسجيل بالمعلوم القار دون أن تكون ملزمة ببناء عقار معد للسكن على الأرض التي اقتنتها رغم أنها اقتنتها بهدف إعادة بيعها وتحقيق قيمة زائدة وليس لها البتة نية بناء مسكن.

ثالثاً : خرق أحكام الفصل 20-1 من مجلة معالم التسجيل والطابع الجبائي بمقولة أنّ محكمة الاستئناف خرقت هذا الفصل بإقرارها بحق المعنية في التسجيل بالمعلوم القار والحال أنّها مطالبة بالتسجيل بالمعلوم النسبي ولا شيء يبرر تمتيعها بالنظام التفاضلي للتسجيل باعتبار أن هذا الامتياز حصر الفصل 58 من مجلة تشجيع الاستثمارات تطبيقه على الشراء لدى باعث عقاري لبناء أرض مهينة لتعاطي نشاط اقتصادي أو لبناء مسكن لكن المعنية تولت بيع قطعة الأرض دون بناء مسكن وعبرت بذلك عن نيتها في المضاربة.

رابعاً : خرق أحكام الفصل 50 من مجلة الحقوق والإجراءات الجبائية كما نقح بالفصل 76 من القانون عدد 85 المؤرخ في 25 ديسمبر 2006 بمقولة أنّ محكمة الاستئناف خرقت هذا الفصل باعتبار أنه يجوز لمصالح الجباية مراقبة ومراجعة العقود والامتيازات الجبائية طبقاً لما تقتضيه أحكام الفصل 5 من مجلة الحقوق والإجراءات الجبائية وأن الهدف من التنقيح المبين أعلاه للفصل 50 هو تمكين مصالح الجباية من سحب

الحوافز بمقتضى قرارات في التوظيف الإجباري بقطع النظر عن مقتضيات الفصل 65 من مجلة تشجيع الاستثمارات التي تقتضي السحب بمقتضى قرار معلل من وزير المالية وأن أحكام الفصل 50 هي أحكام إجرائية تطبق بصفة حينية وفورية على كل تدخلات مصالح الجباية ابتداء من غرة جانفي 2007 وبقطع النظر عن تاريخ الانتفاع بالحوافز.

خامسا: خرق أحكام الفصل 88 من القانون عدد 85 المؤرخ في 25 ديسمبر 2006 المتعلق بقانون المالية لسنة 2007 بمقولة أن محكمة الاستئناف خرقت هذا القانون الذي نقح الفصل 50 من مجلة الحقوق والإجراءات الجبائية معتبرة أنه لا يجوز سحب امتياز التسجيل بالمعلوم القار باعتبار أن عمليتي شراء وبيع العقار تمتا قبل تنقيح الفصل 50 سنة 2006 الذي أهّل مصالح الجباية لسحب الحوافز بمقتضى قرارات في التوظيف الإجباري بقطع النظر عن مقتضيات الفصل 65 من مجلة تشجيع الاستثمارات التي تقتضي السحب بمقتضى قرار معلل من وزير المالية وأن أحكام الفصل 50 بعد التنقيح تطبق ابتداء من غرة جانفي 2007 وبقطع النظر عن تاريخ الانتفاع بالحوافز وليس للمنتفع حق مكتسب بتعلة التمتع بالامتيازات قبل هذا التاريخ .

وبعد الإطلاع على تقرير نائب المعقب ضدها في الردّ على مستندات التعقيب والمتضمّن طلب رفض مطلب التعقيب أصلا للأسباب التالية:

1- إن الفصل 58 من مجلة تشجيع الاستثمار لم ينص على أنه يسحب إمتياز التسجيل بالمعلوم القار في حالة التفويت في الأرض المنتفعة بالامتياز قبل بناء مسكن ولا يوجد فصل قانوني ينص على ذلك. وأضاف من جهة أخرى أنه لا يوجد نص قانوني يسمح للإدارة بسحب ذلك الامتياز المرتبط أساسا بالبائع العقاري الذي حول له المشرع امتياز تمتيع المشترين من عنده بالتسجيل بالمعلوم القار كلما كان العقار موجهها للاستغلال الاقتصادي أو السكني.

2- إن الفصل 50 من مجلة الحقوق والإجراءات الجبائية كما تم تنقيحه بالفصل 76 من القانون عدد 85 المؤرخ في 25 ديسمبر 2006 لا ينطبق على التفويت موضوع قضية الحال باعتبار أن التنقيح لم ينص على رجعيته.

وبعد الإطلاع على بقية الأوراق المظروفة بالملف .

وبعد الإطلاع على القانون عدد 40 لسنة 1972 المؤرخ في غرة جوان 1972 والمتعلق بالمحكمة الإدارية كما وقع تنقيحه و إتمامه بالقوانين اللاحقة له وآخرها القانون الأساسي عدد 2 لسنة 2011 المؤرخ في 3 جانفي 2011 .

وعلى القانون عدد 82 لسنة 2000 المؤرخ في 9 أوت 2000 المتعلق بإصدار مجلة الحقوق والإجراءات الجبائية

وعلى مجلة الحقوق والإجراءات الجبائية .

وعلى مجلة تشجيع الاستثمارات.

وبعد الإطلاع على ما يفيد استدعاء الطرفين بالطريقة القانونية لجلسة المرافعة المعينة ليوم 25 نوفمبر 2013 وبما تم الاستماع إلى المستشار المقرر السيد ط الحمر في تلاوة ملخص من تقريره الكتابي، وحضر ممثل الإدارة العامة للأداءات وتمسك بما قدمته هذه الأخيرة من مستندات تعقيب ولم يحضر الأستاذ سليم الشلي وبلغه الإستدعاء.

وبعد الإستماع إلى السيد مندوب الدولة العام السيد ع ال م ، في تلاوة ملحوظاته الكتابية المظروفة بالملف.

قررت المحكمة حجز القضية للمفاوضة والتصريح بالقرار لجلسة يوم 30 ديسمبر 2013.

و بما وبعد المفاوضة القانونية صرح بما يلي:

من جهة الشكل :

حيث قدم مطلب التعقيب في الآجال القانونية ممن له الصفة والمصلحة واستوفى كافة مقوماته الشكلية، مما يتعين معه قبوله من هذه الناحية.

من جهة الأصل :

عن المطاعن الأول والثاني والثالث والرابع والخامس المتعلقة بحرق أحكام الفصل 58 من مجلة تشجيع الاستثمار و سوء التعليل و خرق أحكام الفصل 20-1 من مجلة معايير التسجيل والطابع الجبائي والفصل 50 من مجلة الحقوق والإجراءات الجبائية والفصل 88 من القانون عدد 85 المؤرخ في 25 ديسمبر 2006 المتعلق بقانون المالية لسنة 2007 مجمعة لوحدة القول فيها.

حيث تمسكت المعقبة بأن محكمة الاستئناف خرقت أحكام الفصول المبينة أعلاه وأساءت التعليل بمقولة أنه لا يحق للمعقب ضدها الانتفاع بتسجيل العقار الذي اقتنته من باعث عقاري بالمعلوم القار وإنما بالمعلوم النسبي بعد أن فوتت فيه بالبيع على حاله دون بناء مسكن، مثلما التزمت بذلك ضمن عقد الشراء، وعبرت عن نيتها في المضاربة وتحقيق قيمة زائدة ويحق للإدارة بالتالي سحب ذلك الامتياز الذي انتفعت به بدون موجب عند شراء العقار وذلك بمقتضى قرار في التوظيف الإجباري بعد إجراء المراقبة والمراجعة.

وحيث ثبت من أوراق الملف القضية أن المعقب ضدها اقتنت قطعة أرض معدة لبناء محل سكني من شركة وهي باعث عقاري مرخص له من وزير التجهيز والإسكان وذلك

بمقتضى عقد محرر في 17 جوان 2003 وسجل بالقباضة المالية في 6 أبريل 2004. بمعلوم التسجيل القار ومن المسلم به أيضا أن المعنية فوتت في قطعة الأرض على حالتها للغير وذلك بمقتضى عقد محرر في 5 جويلية 2005 وسجل بالقباضة المالية في 22 أوت 2005 .

وحيث اقتضى الفصل 58 من مجلة تشجيع الاستثمارات أن 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.

وحيث طالما أن شركة البحيرة للتطهير والإستصلاح والاستثمار وهي باعث عقاري قد باعت قطعة أرض للمعقب ضدها معدة لبناء مسكن ولم يقع استغلالها من طرف الباعث أو بيعها سابقا فإنه يحق تطبيقا لأحكام الفصل 58 المبين سابقا تسجيل العقد بالمعلوم القار ولا تأثير لتفويت المعنية فيها بالبيع لاحقا على حالته ودون البناء عليه على معلوم التسجيل الواقع دفعه بمناسبة تسجيل العقد المبرم مع الباعث العقاري باعتبار أن عملية البيع من طرف هذا الأخير قد استوفت جميع شروطها القانونية المبينة بالفصل 58 أعلاه.

وحيث لئن حولت مجلة تشجيع الاستثمارات التسجيل بالمعلوم القار فإن ذلك يعد من الحوافز التي ذهبت نية المشرع إلى إقرارها بالمجلة أساسا وخاصة لفائدة الباعثين العقاريين قصد التشجيع على اقتناء العقارات منهم

دون غيرهم وذلك بغية تحفيز هؤلاء الباعثين على مزيد الاستثمار بالبلاد وهو امتياز يخصهم وأقر أساساً لفائدتهم وإن انتفع به أيضاً مقتني العقار من الباعث الذي لم تتجه نية المشرع بتاتا لتحفيزه على اقتناء العقارات.

وحيث لئن يحق لإدارة الجباية إجراء المراجعة والمراقبة اللاحقة لتلك العقود وإصدار قرار في التوظيف الإجباري في شأنها شأن جميع الوضعيات والأعمال الخاضعة للرقابة فإنه لا يمكن بأي حال من الأحوال التوجه نحو زعم سحب الامتياز المذكور من مقتني العقار وهو امتياز موجه للباعثين العقاريين وذلك بإعادة حساب مقايض التسجيل بالمعلوم النسبي طالما أن كل شروط الفصل 58 من مجلة تشجيع الاستثمارات قد توفرت حين إبرام العقد مثلما سبق بيانه.

وحيث أن المطاعن المثارة لم تكن في طريقها وأن الحكم الإستثنائي كان صائبا لما قضى في الأصل بإقرار الحكم الابتدائي الذي أقرّ بإبطال قرار التوظيف الإجباري.

ولهذه الأسباب،

قررت المحكمة:

أولاً : قبول مطلب التعقيب شكلا ورفضه أصلا.

ثانياً : حمل المصاريف القانونية على المعقبة.

و صدر هذا القرار عن الدائرة التعقيبية الأولى بالمحكمة الإدارية برئاسة السيد الح ج با وعضوية المستشارين السيد م ، الها الو ، والسيدة س بو

و تلي علنا بجلسة يوم 30 ديسمبر 2013 بحضور كاتبة الجلسة السيدة م

المستشار المقرر

ط الح

رئيس الدائرة

السيد الح ج

الكتبة العامة للمحكمة الإدارية
العضو: السيد الح ج