

رقبنة عدد : 311300

تاريخ القرار : 27 جوان 2011

قرار تعقيبي

باسم الشعب التونسي

أصدرت الدائرة التعقيبية الثانية بالمحكمة الإدارية القرار التالي بين :

10 أكتوبر 2011



المعقبة : شركة " في شخص مسئلها القانوني ، مقرها

، محل مخابراتها

بمكتب نائبتها الأستاذة الكائن

من جهة ،

والمعقب ضدها : الإدارة العامة ، مقرها

من جهة أخرى .

بعد الإطلاع على مطلب التعقيب المقدم من الأستاذة نيابة عن المعقبة المذكورة أعلاه بتاريخ 9 جوان 2010 والمرسم بكتابة المحكمة تحت عدد 311300 طعنا في الحكم الصادر عن الدائرة السادسة بمحكمة الاستئناف بتاريخ 2 ديسمبر 2009 في القضية عدد 91887 والقاضي نهائيا " بقبول الاستئناف شكلا ورفضه أصلا وإقرار الحكم الابتدائي المطعون فيه وإجراء العمل به " .

و بعد الإطلاع على الحكم المطعون فيه الذي تفيد وقائعه أن المعقبة اقتنت جميع العقار المسمى " والمتسل في قطعة أرض تمشح 80533 جزءا على الشياح موضوع الرسم العقاري عدد 84558 الكائن بثمن قدره 3.221,320 ديناراً وذلك بمقتضى كتب محرر بتاريخ 26 أبريل 2002 ومسجل بقباضة المالية بتاريخ 21 جوان 2003 مجاناً وقد أجرت مصالح الجباية

عملية مراجعة أولية لهذا العقد وتبين لها أنه يخضع للتسجيل بالمعلوم النسبي المحدد بـ 5% من الثمن المصرح به في العقد باعتبار وأن عملية التسجيل لم تتوفر فيها أحد شروط الفصل 21 من القانون المتعلق بتحويل التشريع الخاص بالبعث العقاري وهو الإدلاء بقرار في تصنيف المشروع صادر عن وزير التجهيز والإسكان فصدر في شأن الشركة قرار في التوظيف الإجباري للأداء بتاريخ 10 سبتمبر 2008 تحت عدد 2008/42 يقضي بمطالبتها بدفع مبلغ جملي لفائدة الخزينة العامة للبلاد التونسية بعنوان معلوم التسجيل النسبي قدره 283.914,825 ديناراً أصلاً وخطايا ، فاعترضت عليه المعنية بالأمر لدى المحكمة الابتدائية التي أصدرت حكماً بتاريخ 24 فيفري 2009 في القضية عدد 3228 يقضي ابتدائياً " بقبول الاعتراض شكلاً وفي الأصل بإقرار قرار التوظيف الإجباري عدد 2008/42 الصادر بتاريخ 10 سبتمبر 2008 وإجراء العمل به " ، فاستأنفته المعقبة أمام محكمة الاستئناف التي تعهّدت بملف القضية وأصدرت فيها حكماً المضمّن منطوقه بالطالع والذي هو محل الطعن بالتعقيب المائل .

و بعد الإطلاع على المذكرة في شرح أسباب الطعن المقدمة من الأستاذة نائبة المعقبة بتاريخ 5 أوت 2010 والرامية إلى قبول مطلب التعقيب شكلاً وفي الأصل نقض الحكم المطعون فيه مع الإحالة بالإستناد إلى :

أولاً : خرق وسوء تأويل أحكام الفصل 21 من القانون عدد 17 لسنة 1990 المتعلق بتحويل التشريع الخاص بالبعث العقاري ، بمقولة أن المعقبة تمسكت بتطبيق المعلوم القار طبقاً لهذا الفصل باعتبار أن العقار موضوع التوظيف مخصّص لبناء مساكن ذات هدف اجتماعي وخلافاً لما قضت به محكمة الحكم المطعون فيه فإنّ الفصل 21 المذكور لم يشر البتة إلى ضرورة تقديم قرار في تصنيف المشروع في إطار مشاريع السكن الاجتماعي صادر عن وزارة التجهيز والإسكان .

ثانياً : خرق أحكام الفصل 62 من مجلة الحقوق والإجراءات الجبائية ، بمقولة أن المعقبة تمسكت بضرورة تعيين خبير مختص من ديوان قصد التحري من صبغة إلغاء العقار موضوع النزاع طالما أن النزاع يتعلق بمعاليم التسجيل إلا أن محكمة الحكم المطعون فيه تجاوزت هذا الدفع .

ثالثًا : ضعف التعليل ، بمقولة أن محكمة الحكم المطعون فيه أهملت الرد عن دفعات المعقبة والمتعلقة بالخصوص بكون العقار موضوع النزاع هو أرض مهيأة للسكن الإجتماعي وهو الشرط الأساسي للتسجيل بالمعطوم القار وقد قدمت المعقبة جملة من المؤيدات في الغرض أحجمت المحكمة عن الرد عنها ومناقشتها .

و بعد الإطلاع على تقرير الإدارة العامة المقدم بتاريخ 24 نوفمبر 2010 في الرد على مستندات التعقيب والمتضمن طلب رفض التعقيب أصلا وذلك للأسباب التالية :

1- عن المطعن المتعلق بخرق وسوء تأويل أحكام الفصل 21 من القانون عدد 17 لسنة 1990 ، فإن المعقبة لم ترفق عقد الشراء عند تقديمه لإجراء التسجيل بقرار في تصنيف المشروع كما أنها لم تقدم ما من شأنه أن يفيد أنها قدمت طلبا في الحصول على قرار في التصنيف للوزارة المكلفة بالإسكان أو ما يفيد موافقة اللجنة الإستشارية للبعث العقاري على المشروع طبقا لما تضمنته الفصل 20 من القانون المذكور وبالتالي فإنه لا يمكنها أن تنتفع بالتسجيل بالمعطوم القار ولا يمكن أن تحل الوثائق التي قدمت المعنوية بالأمر محل قرار وزير التجهيز والإسكان .

2- عن المطعن المتعلق بخرق أحكام الفصل 62 من مجلة الحقوق والإجراءات الجبائية ، فإن هذا الفصل لا ينطبق في الطور الإستئنافي طبقا لأحكام الفصل 68 من نفس المجلة ، كما أن الفصل 62 المذكور ينطبق في إطار الدعوى الابتدائية المتعلقة بمعاليم التسجيل أو الضريبة على دخل الأشخاص الطبيعيين بعنوان القيمة الزائدة العقارية قصد تقدير القيمة التجارية الحقيقية للعقارات وللحقوق العقارية والأصول التجارية في حين أن موضوع النزاع في قضية الحال يتعلق بمدى توفر الشروط القانونية للتسجيل بالمعطوم القار بالنسبة لاقتناءات الباعثين العقاريين .

3- عن المطعن المتعلق بضعف التعليل ، خلافا لما ذهب إليه نائب المعقبة فإن محكمة الحكم المطعون فيه تناولت مختلف دفعات المعنوية بالأمر وناقشتها وأبدت رأيها بخصوصها .

و بعد الإطلاع على بقية الأوراق المظروفة بالملف .

وعلى القانون عدد 40 لسنة 1972 المؤرخ في 1 جوان 1972 والمتعلق
بالمحكمة الإدارية كما وقع تنقيحه وإتمامه بالنصوص اللاحقة له وآخرها القانون
الأساسي عدد 2 لسنة 2011 المؤرخ في 3 جانفي 2011 .

وعلى القانون عدد 17 لسنة 1990 المؤرخ في المؤرخ في 26 فيفري 1990
المتعلق بتحويل التشريع الخاص بالبعث العقاري .

وعلى مجلة الضريبة على دخل الأشخاص الطبيعيين والضريبة على الشركات.

وعلى مجلة الحقوق والإجراءات الجبائية .

و بعد الإطلاع على ما يفيد استدعاء الطرفين بالطريقة القانونية لجلسة المرافعة
المعينة ليوم 13 جوان 2011 وبها تمّ الإستماع إلى المستشار المقرر السيد رياض
الرفيق في تلاوة ملخص من تقريره الكتابي وحضر الأستاذ نيابة
عن زميلته الأستاذة وأعلن أنّ هذه الأخيرة تتمسك بما قدّمته من
مستندات وحضر ممثل الإدارة العامة وتمسك من ناحيته بما قدّمته هذه
الأخيرة من ردّ .

قرّرت المحكمة حجز القضية للمفاوضة والتصريح بالقرار لجلسة يوم 27
جوان 2011 .

وبها وبعد المفاوضة القانونية صرّح بما يلي :

من جهة الشكل :

حيث قدّم مطلب التعقيب في الآجال القانونية ممّن له الصفة والمصلحة
واستوفى كافة مقوماته الشكلية ، ممّا يتعيّن منه تبوله من هذه الناحية .

من جهة الأصل :

- عن المظن الأول المأخوذ من خرق وسوء تأويل أحكام الفصل 21 من القانون عدد 17 لسنة 1990 المؤرخ في 26 فيفري 1990 المتعلق بتحويل التشريع الخاص بالبعث العقاري :

حيث تمسكت المعقبة بأنها تمسكت بتطبيق المعلوم القار طبقا للفصل 21 من القانون عدد 17 لسنة 1990 المؤرخ في 26 فيفري 1990 المتعلق بتحويل التشريع الخاص بالبعث العقاري باعتبار أن العفار موضوع التوظيف مخصّص لبناء مساكن ذات هدف اجتماعي وخلافا لما قضت به محكمة الحكم المطعون فيه فإنّ الفصل 21 المذكور لم يشر البتة إلى ضرورة تقديم قرار في تصنيف المشروع في إطار مشاريع السكن الاجتماعي صادر عن وزارة التجهيز والإسكان .

و حيث ينصّ الفصل 21 من القانون عدد 17 لسنة 1990 المؤرخ في 26 فيفري 1990 المتعلق بتحويل التشريع الخاص بالبعث العقاري على ما يلي :

" تحظى الاستثمارات المصنفة والخاصة بمشاريع سكن معتبرة ذات أولوية أو ذات صبغة اجتماعية وفقا لمقتضيات هذا القانون بالامتيازات التالية :

- أ- التسجيل بالأداء القار بالنسبة لعقود شراء :
- الأراضي البيضاء المعدة للتقسيم أو التهيئة أو الأراضي المحتوية على بنايات مقرر هدمها ومعدة لبناء مساكن اجتماعية .
- الأراضي المهيأة للسكن الاجتماعي ... "

و حيث يقتضي الفصل 3 من نفس القانون في فقرته الثانية بأن " تحدد الصبغة الاجتماعية والأولوية بواسطة قرار صادر عن الوزير المكلف بالإسكان " .

و حيث أنّ العقد موضوع النزاع يتعلق بشراء شركة البعث العقاري "أقدال" أي المعقبة في قضية الحال لأرض صالحة للبناء قصد بناء مساكن فوقها.

و حيث لئن منح الفصل 21 من القانون عدد 17 لسنة 1990 المستثمرين العقاريين امتياز التسجيل بالأداء القار بالنسبة لعقود شراء الأراضي البيضاء المعدة

لإنجاز مشاريع سكن معتبرة ذات أولوية أو ذات صبغة اجتماعية إلا أن الفصل 3 من نفس القانون اقتضى في فقرته الثانية بأن الصبغة الاجتماعية والأولية تحدد بواسطة قرار صادر عن الوزير المكلف بالإسكان .

و حيث لم تدل الشركة المعقبة بقرار صادر عن الوزير المكلف بالإسكان في تصنيف المشروع المزمع إنجازه على الأرض موضوع العقد المتنازع بشأنه ضمن مشاريع السكن ذات الصبغة الاجتماعية والأولية ولا يمكنها والحالة تلك أن تتمتع بامتياز التسجيل بالأداء القار .

و حيث يكون الحكم المطعون فيه والحالة تلك في طريقه ، مما يتجه معه رفض هذا المطعن .

- عن المطعن الثاني المأخوذ من شرح أحكام الفصل 62 من مجلة الحقوق والإجراءات الجبائية :

حيث تمسكت المعقبة بأنها دفعت بضرورة تعيين خبير مختص من ديوان قصد التحري من صبغة إلغاء العقار موضوع النزاع طالما أن النزاع يتعلق بمعاليم التسجيل إلا أن محكمة الحكم المطعون فيه تجاوزت هذا الدفع .
و حيث دفعت الجهة المعقبة ضدها بأن الفصل 62 من مجلة الحقوق والإجراءات الجبائية لا ينطبق في الطور الاستثنائي طبقاً لأحكام الفصل 68 من نفس المجلة .

و حيث اقتضى الفصل 56 من مجلة الحقوق والإجراءات الجبائية أنه " تطبق أحكام مجلة المرافعات المدنية والتجارية على الدعاوى المنصوص عليها بالفصل 54 من هذه المجلة ما لم تتعارض مع الأحكام الخاصة الواردة بهذه المجلة " .

و حيث اقتضى الفصل 140 من مجلة المرافعات المدنية والتجارية أن القواعد المقررة للإجراءات لدى المحاكم الابتدائية تنسحب على نوازل الاستئناف بقدر ما لا تتخالف مع أحكام هذا الباب .

و حيث عملاً بهذين الفصلين فإن أحكام الفصل 62 من مجلة الحقوق والإجراءات الجبائية الواردة ضمن الباب المتعلق بالإجراءات أمام المحاكم الابتدائية. جائز قانوناً لعدم وجود نص يحول دون ذلك سيما وأن ما تضمنه الفصل 68 من نفس المجلة ليس من شأنه أن يحول دون مطالبة محكمة الإستئناف أو لجوء هذه الأخيرة إلى طريقة الإختبار .

و حيث نصّ الفصل 62 من مجلة الحقوق والإجراءات الجبائية على أنه " يقع الإلتجاء من قبل المحكمة وجوباً للإختبار لتقدير القيمة التجارية للعقارات والحقوق العقارية والأصول التجارية المحالة بالنسبة للنزاعات المتعلقة بمعاليم التسجيل أو بالضريبة على الدخل بعنوان القيمة الزائدة العقارية " .

و حيث أنّ وجوبية إجراء الإختبار على معنى الفصل 62 المذكور تنطبق على الدعاوى المتعلقة بمعاليم التسجيل أو الضريبة على دخل الأشخاص الطبيعيين بعنوان القيمة الزائدة العقارية قصد تقدير القيمة التجارية الحقيقية للعقارات وللحقوق العقارية والأصول التجارية في حين أنّ موضوع النزاع في قضية الحال يتعلّق بمدى توفر الشروط القانونية للتسجيل بالمعلوم القار بالنسبة لاقتناءات الباعثين العقاريين .

و حيث أنّ الإذن بإجراء إختبار من عدمه هو أمر موكول لإجتهد محكمة الموضوع بما تستقل به من سلطة في تقدير ملاءمة الإذن بالإختبارات وفي تقدير جدية الطلب ووجاهته ، وعليه فإنّه يتّجه رفض هذا المطعن .

- عن المطعن الثالث المأخوذ من ضعف التعليل :

حيث تمسكت المعقبة بأن محكمة الحكم المطعون فيه أهملت الردّ عن دفعات المعقبة والمتعلقة بالخصوص بكون العقار موضوع النزاع هو أرض مهياة للسكن الإجتماعي وهو الشرط الأساسي للتسجيل بالمعلوم القار وقد قدّمت المعقبة جملة من المؤيّدات في الغرض أحجمت المحكمة عن الردّ عنها ومناقشتها .

و حيث خلافا لما تمسكت به المعقبة فإن محكمة الحكم المطعون فيه لم تؤسس قضاءها بإقرار الحكم الابتدائي القاضي بإقرار قرار التوظيف الإجباري على غياب الصبغة السكنية من الهدف من اقتناء العقار موضوع النزاع بل أسست قضاءها على كون المعقبة وثن استجابت لهذا الشرط الأول إلا أنها لم تستجب للشرط الثاني للتمتع بامتياز المتمثل في الإنتفاع بمعلوم التسجيل القار وهو شرط الحصول على قرار في تصنيف المشروع في إطار مشاريع السكن الإجتماعي تسلمه وزارة التجهيز والإسكان، كما أن المحكمة لم تهمل الوثائق المقدمة من قبل المعقبة بل اعتبرت أنها لا تقوم مقام قرار التصنيف المذكور ، الأمر الذي يتجبه معه رفض هذا المطعن كرفض الطعن برمته .

ولهذه الأسباب ،

قررت المحكمة :

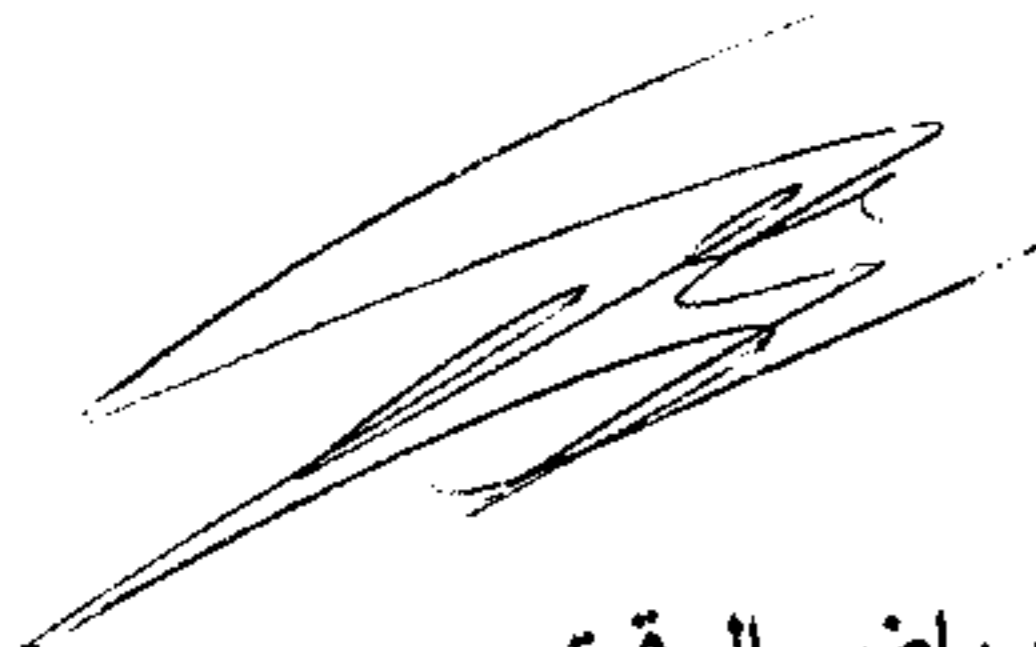
أولاً : قبول مطلب التعقيب شكلا ورفضه أصلا .

ثانياً : حمل المصاريف القانونية على المعقبة .

و صدر هذا القرار عن الدائرة التعقيبية الثانية بالمحكمة الإدارية برئاسة السيد
وعضوية المستشارين السيدة ،
والسيد ،

و تلي علنا بجلسة يوم 27 جوان 2011 بحضور كاتبة الجلسة السيدة و

المستشار المقرر


رياض الرقيق

الكتب المحكمة الإدارية
الإستشارة الإستشارية

الرئيس


الحبيب اجاء بالله