



القضية عدد: 312431

تاريخ القرار : 15 جويلية 2016

قرار تعقيبي

باسم الشعب التونسي

أصدرت الدائرة التعقيبية الثانية بالمحكمة الإدارية القرار التالي بين:

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

من جهة،

والمعقّب ضده: حسين، مقره مسجد عيسى،

المنستير، نائبه الأستاذ الكائن مكتبه سوسة،

من جهة أخرى.

بعد الإطلاع على مطلب التعقيب المدلى به من الإدارة العامة للأداءات والمرسم بكتابة المحكمة بتاريخ 17 نوفمبر 2011 تحت عدد 312431 طعنا في القرار الصادر عن الدائرة السادسة بمحكمة الإستئناف بالمنستير بتاريخ 21 جوان 2011 في القضية عدد 888 والقاضي نصه بقبول الإستئناف شكلا وفي الأصل بنقض الحكم الابتدائي والقضاء مجددا بإبطال قرار التوظيف الإجباري المطعون فيه وإعفاء المستأنف من الخطية وإرجاع المال المؤمن إليه وحمل المصاريف القانونية على المستأنف ضده.

وبعد الإطلاع على الحكم المطعون فيه والذي تفيد وقائعه أنّه على ثر معانة مصالح الجباية إغفال المعقب ضده عن إيداع تصريحه الجبائي في مادة الضريبة على الدخل بعنوان القيمة الزائدة العقارية بعنوان سنة 2007 تبعا لتفويته في عقار بمبلغ قدره سبعون ألف دينار (70.000,000د) تمّ التنبيه عليه بإيداع

ذلك التصريح، وأمام عدم استجابته تمّ اتخاذ قرار في التوظيف الإجباري للأداء بتاريخ 24 سبتمبر 2008 تحت عدد 6256 يقضي بمطالبتة بدفع مبلغ جملي لفائدة الخزينة العامة قدره ثمانية آلاف وخمسة وثمانين ديناراً (8.085,000د) أصلاً وخطايا، فاعترض عليه أمام المحكمة الابتدائية بالمنستير التي قضت بموجب حكمها الصادر بتاريخ 9 جوان 2009 في القضية عدد 780 بتأييد قرار التوظيف الإجباري للأداء وحمل المصاريف القانونية على المدعي، فاستأنفه المطالب بالضرية أمام محكمة الاستئناف بالمنستير التي تعهّدت بالقضية وأصدرت فيها الحكم المبيّن منطوقه بالطالع والذي هو موضوع الطعن الراهن.

وبعد الإطلاع على مستندات التعقيب المدلى بها من الإدارة العامة للأداءات بتاريخ 25 نوفمبر 2011 والرامية إلى قبول مطلب التعقيب شكلاً وأصلاً ونقض القرار المطعون فيه وإحالة القضية على محكمة الاستئناف المختصة ليعاد النظر فيها بتركيبة مغايرة وحمل المصاريف القانونية على المعقب ضده وذلك بالإستناد إلى ما يلي :

أولاً- خرق أحكام الفصل 110 من مجلة المرافعات المدنية والتجارية، بمقولة أنّ بطاقة النقل المؤرخة في 26 جوان 2007 والمتعلّقة لتفويت المعقب ضده في عقار على ملكه تضمّنت التزام المشتري ببناء محل سكني في الآجال القانونية وقد قامت على ذلك الأساس بخلاص معالم التسجيل بالمعلوم التصاعدي باعتباره إمتيازاً منحه المشرع صلب الفصل 20 فقرة 4 من مجلة معالم التسجيل والطابع الجبائي لمن يلتزم بالشروط الواردة بالفصل 21 من نفس المجلة، إلاّ أنّه وأمام تمسك المعقب ضده عند مطالبتة بخلاص الأداء بعنوان القيمة العقارية طبقاً لأحكام الفصل 27 من مجلة الضريبة بالصبغة الفلاحية للعقار، أذنت محكمة الإستئناف بإجراء إختبار انتهى على إثره الخبير إلى أنّ العقار يكتسي صبغة فلاحية بحته وأنّه بعيد عن المنطقة العمرانية مستنداً في ذلك إلى موقع العقار وإلى شهادة في التصريح بالملكية من قبل المعني بالأمر تلقته لجنة المسح العقاري بالمحكمة العقارية بالمنستير بتاريخ 3 ماي 1987 وعلى اشتماله على أصول زيتون وأصول عود رقيق وقد أيدته في ذلك محكمة الحكم المطعون فيه رغم افتقاره للرأي الفني والسواقعي السليم باعتبار أنّ وجود العقار بعيداً عن مناطق العمران لا يمكن أن يقيم الحجة القاطعة على وجوده خارج مناطق التهيئة العمرانية وكان بالتالي على الخبير المنتدب أن يتأكد من ذلك بالإطلاع على مثال التهيئة العمرانية للمنطقة أو البحث لدى بلدية المكان أو المندوبية الجهوية للتنمية الفلاحية، كما أنّ التصريح بالملكية المعتمد من قبل الخبير لا يؤكّد الطبيعة الفلاحية للعقار بما أنّه يعود إلى سنة 1987 وسابق لعملية التفويت سند التوظيف بما يناهز العشرين سنة وهي فترة زمنية كافية لتغيير صبغة العقار، كما أنّ وجود بعض الأشجار بالأرض لا يكفي لتأكيد طبيعته الفلاحية سواء بالنظر إلى مساحته الضئيلة وشمته الذي يوافق

ثمن أرض صالحة للبناء، هذا فضلا عن أن التزام المشتري ببناء محل سكني به يؤكد صيرورته أرضا صالحة للبناء.

ثانيا- خرق أحكام الفصل 242 من مجلة الإلتزامات والعقود، بمقولة أنه رغم أن بطاقة النقل المؤرخة في 26 جوان 2007 والمتعلقة بتفويت المعقب ضده في عقار على ملكه تضمنت التزام المشتري ببناء محل سكني فقد انتهى الخبر المنتدب إلى أن ذلك العقار يكتسي صبغة فلاحية ولا يخضع تبعا لذلك للضريبة على القيمة الزائدة العقارية وأيدته في ذلك محكمة الحكم المتقدم مخالفة بذلك ما تضمنته عقد البيع الذي يعتبر شريعة المتعاقدين من التزام من المشتري بتخصيصه لبناء محل سكني، وهو التزام يواجهه به طرفا العقد تجاه الغير، بما في ذلك إدارة الجباية.

وبعد الإطلاع على مذكرة الأستاذ في الردّ على مستندات التعقيب المدلى بها بتاريخ 16 ديسمبر 2011 والتي تمسك من خلالها برفض مطلب التعقيب أصلا بالإستناد إلى أنه خلافا لما ذهبت إليه إدارة الجباية فقد ثبت من خلال تقرير الإختبار أن العقار موضوع عقد البيع سند التوظيف يكتسي صبغة فلاحية وغير مشمول بمثال التهيئة العمرانية لبلدية سيدي عامر مسجد عيسى ولا يخضع بالتالي التفويت فيه إلى الضريبة بعنوان القيمة الزائدة العقارية ويكون بذلك الحكم المطعون فيه سليما واقعا وقانونا لما قضى بإبطال قرار التوظيف الإجباري للأداء.

وبعد الإطلاع على بقية الأوراق المظروفة بالملف.

وبعد الإطلاع 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.

وعلى مجلة الضريبة على دخل الأشخاص الطبيعيين والضريبة على الشركات.

وبعد الإطلاع على ما يفيد استدعاء الطرفين بالطريقة القانونية لجلسة المرافعة المعينة ليوم 20 جوان 2016، وبها تلا المستشار المقرر السيد محمد اللطيف ملخصا لتقريره الكتابي وحضر ممثل الإدارة العامة للأداءات وتمسك بمسندات الطعن طالبا الحكم طبقها ولم يحضر نائب المعقب ضده وبلغه الإستدعاء، إثر ذلك قرّرت المحكمة حجز القضية للمفاوضة والتصريح بالقرار بجلسة يوم 15 جويلية 2016.

وبها، وبعد المفاوضة القانونية صرح بما يلي :

- من جهة الشكل :

حيث قُدم التعقيب في ميعاده القانوني مِّن له الصِّفة والمصلحة ثمَّ استوفى بقيّة شروطه الشكلية والإجرائية، لذا فقد تعيّن قبوله من هذه الناحية.

- من جهة الأصل :

عن المطعنين المأخوذين من خرق أحكام الفصلين 110 من مجلة المرافعات المدنية والتجارية و242 من مجلة الإلتزامات والعقود لتداخلهما ووحدة القول فيهما :

حيث تمسكت المعقبة بأنّ بطاقة النقل المؤرخة في 26 جوان 2007 والمتعلّقة لتفويت المعقّب ضده في عقار على ملكه تضمّنت التزام المشتري ببناء محل سكني في الآجال القانونية وقد قامت المشتري على ذلك الأساس بخلاص معالم التسجيل بالمعلوم التصاعدي باعتباره إمتيازاً منحه المشرع صلب الفصل 20 فقرة 4 من مجلة معالم التسجيل والطابع الجبائي لمن يلتزم بالشروط الواردة بالفصل 21 من نفس المجلة، إلّا أنّه وأمام تمسك المعقّب ضده عند مطالبته بخلاص الأداء بعنوان القيمة العقارية طبقاً لأحكام الفصل 27 من مجلة الضريبة بالصبغة الفلاحية للعقار، أذنت محكمة الإستئناف بإجراء إختبار انتهى على إثره الخبير — إلى أنّ العقار يكتسي صبغة فلاحية بحتة وأنّه بعيد عن المنطقة العمرانية مستندا في ذلك إلى موقع العقار وشهادة في التصريح بالملكية من قبل المعني بالأمر تلقته لجنة المسح العقاري بالمحكمة العقارية بالمنستير بتاريخ 3 ماي 1987 وعلى اشماله على أصول زيتون وأصول عود رقيق وقد أيدته في ذلك محكمة الحكم المطعون فيه رغم افتقاره للرأي الفني والواقعي السليم باعتبار أنّ موقع العقار بعيداً عن مناطق العمران لا يمكن أن يقيم الحجة القاطعة على وجوده خارج مناطق التهيئة العمرانية وكان بالتالي على الخبير المنتدب أن يتأكد من ذلك بالإطلاع على مثال التهيئة العمرانية للمنطقة أو البحث لدى بلدية المكان أو المندوبية الجهوية للتنمية الفلاحية، كما أنّ التصريح بالملكية المعتمد من قبل الخبير لا يؤكّد الطبيعة الفلاحية للعقار بما أنّه يعود إلى سنة 1987 وسابق لعملية التفويت سند التوظيف بما يناهز العشرين سنة وهي فترة زمنية كافية لتغيير صبغة العقار، كما أنّ وجود بعض الأشجار بالأرض لا يكفي لتأكيد طبيعته الفلاحية سواء بالنظر إلى مساحته الضئيلة أو ثمنه الذي يوافق ثمن أرض صالحة للبناء، هذا فضلاً عن أنّ التزام المشتري ببناء محلّ سكني به يؤكّد صيرورته أرضاً صالحة للبناء، هذا علاوة على أنّ موقف المحكمة جاء مخالفاً لما تضمّنته عقد البيع سند التوظيف من التزام المشتري ببناء محلّ سكني بالعقار المفوّت فيه، وهو التزام يواجهه به طرفاً العقد تجاه الغير، بما في ذلك إدارة الجباية.

وحيث يقتضي الفصل 27 من مجلة الضريبة على دخل الأشخاص الطبيعيين والضريبة على الشركات أنه : " يدمج ضمن صنف المداخل العقارية إن لم يكن ضمن الأصناف الأخرى من المداخل :

- 1- إيجار الأملاك المبنية والأملاك غير المبنية بما في ذلك الأراضي المستغلة كمقاطع.
 - 2- القيمة الزائدة المحققة عند التفويت في الحقوق الاجتماعية بالشركات العقارية وفي الأراضي المعدة للبناء الواردة في أمثلة التهيئة العمرانية ودوائر التدخل العقاري ودوائر المدخرات العقارية التي يتم إحداثها وفقا لمقتضيات الفصولين 40 و 41 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير أو في العقارات المبنية إلا إذا تم التفويت للقرين أو للأصول أو للفروع أو للمنتفع بحق الأولوية في الشراء داخل دوائر المدخرات العقارية أو في إطار الانتزاع من أجل المصلحة العامة أو عند التفويت في محل واحد معد للسكنى في حدود مساحة جمليّة لا تتعدّى 1000 متر مربع بما في ذلك التوابع المبنية وغير المبنية وذلك بالنسبة إلى أول عملية تفويت.
 - 3- القيمة الزائدة المحققة عند التفويت في مقاسم الأراضي أو أجزاء منها التي يرجع أصل ملكيتها إلى التفويت، من غير المعاوضة، في أراضي دولية ذات صبغة فلاحية والتي فقدت هذه الصبغة. "
- وحيث يستشف من تلك الأحكام أن بيع الأراضي الفلاحية لا يخضع للأداء على القيمة الزائدة العقارية.

وحيث لا جدال في أن تحديد صبغة الأراضي هو من المسائل الواقعية التي تدخل ضمن السلطة التقديرية لقاضي الموضوع وأنه لا رقابة عليه في ذلك من قبل محكمة القانون إلا فيما يمكن أن يشوب حكمه من خرق للقانون أو تحريف للوقائع أو ضعف في التعليل أو خطأ فادح في التقدير.

وحيث تبين بمراجعة القرار المطعون فيه أن محكمة الاستئناف انتهت إلى إبطال قرار التوظيف الإجمالي للأداء بالاستناد إلى الصبغة الفلاحية للعقار الذي كان التفويت فيه سندا لتوظيف الأداء على القيمة الزائدة العقارية والتي استخلصتها من تقرير الخبير الذي أذنت له بإجراء مأمورية اختبار في الغرض والذي حقق أن العقار يكتسي صبغة فلاحية وبعيد عن مواطن العمران سواء بالنظر إلى مكوناته من أشجار زيتون وأصول عود رقيق أو بالنظر إلى موقعه أو أيضا لما تضمنه الرسم العقاري الخاص به باعتباره كان موضوع مسح عقاري إجباري.

وحيث أن ما تضمنه عقد البيع سند التوظيف من التزام المشتري ببناء محل سكنى بالعقار لا يكفي لوحده للتدليل على صبغته العمرانية باعتباره مجرد تصريح لم يكن معززا بما يؤيده لا سيما في ظل وجود تقرير فني صادر عن خبير في الميدان يخالفه ويحتوي على ما يكفي من العناصر التي من شأنها أن تثبت النتيجة التي انتهى إليها.

وحيث وعليه، فقد جاء موقف محكمة الحكم المنتقد مبنياً على أساس سليم من الواقع والقانون ولم يبرز فيه ما من شأنه أن يوحي بارتكابها خطأ فادحاً في التقدير، وتعيّن لذلك رفض المطعين المائلين كرفض التعقيب برّمته.

ولهذه الأسباب

قررت المحكمة :

أولاً : قبول التعقيب شكلاً ورفضه أصلاً.

ثانياً : حمل المصاريف القانونية على المعقّب.

وصدر هذا القرار عن الدائرة التعقيبية الثانية بالمحكمة الإدارية برئاسة السيّد رضا بن محمود وعضوية المستشارين السيدين محمد الهادي الوسلاطي وعادل الصبّاغ.

وتلي علنا بجلسة يوم 15 جويلية 2016 بحضور كاتبة الجلسة السيدة وسيلة النفزي.

المستشار المقرر

محمد اللطيف

رئيس الدائرة

رضا بن محمود

الكاتب العام للمحكمة الإدارية

نوشكا يونس بوشنايد