

مذكرة عامة عدد 4 / 2003

الموضوع : شرح أحكام الفصلين 61 و 62 من القانون عدد 101 لسنة 2002 المؤرخ في 17 ديسمبر 2002 المتعلق بقانون المالية لسنة 2003 والمتعلقة بإحداث معلوم على نقل ومقاسمة العقارات غير المرسمة.

تلخيص

إحداث معلوم على نقل ومقاسمة العقارات غير المرسمة

- (1) أحدث الفصل 61 من قانون المالية لسنة 2003 معلوما يدعى " معلوم نقل ومقاسمة العقارات غير المرسمة " يستوجب على عمليات النقل بمقابل أو بدون مقابل لملكية أو لحق انتفاع أو لملكية رقبة أو حق ارتفاق أو مقاسمة متعلقة بعقارات غير مرسمة بالسجل العقاري.
- (2) يوظف هذا المعلوم بنسبة 1% على القيمة التجارية للعقارات موضوع النقل أو المقاسمة ويستخلص بقباضات المالية بنفس الطرق وفي نفس الأجل المعمول بها في مادة التسجيل على العمليات المماثلة.
- (3) لا يكون هذا المعلوم مستوجبا على العمليات المعفاة من معلوم الترسيم العقاري .
- (4) في صورة تحمّل الإحالة أو المقاسمة المعلوم المستوجب بعنوان العقارات غير المرسمة فإن ترسيمها لأول مرة بالسجل العقاري يتمّ دون استخلاص المعلوم النسبي للترسيم العقاري.
- (5) يخضع معلوم نقل ومقاسمة العقارات غير المرسمة إلى أحكام مجلة الحقوق والإجراءات الجبائية المتعلقة بالمراقبة والنزاعات والعقوبات.

6) طبقاً لأحكام الفصل 62 من قانون المالية لسنة 2003 ترصد 30% من معلوم نقل ومقاسمة العقارات غير المرسّمة لفائدة صندوق دعم تحديد الرصيد العقاري.

7) تطبّق أحكام الفصلين 61 و 62 على النقل والمقاسمات المنجزة ابتداء من غرّة جانفي 2003 .

أحدث الفصل 61 من القانون عدد 101 لسنة 2002 المؤرخ في 17 ديسمبر 2002 والمتعلق بقانون المالية لسنة 2003 معلوماً يوظف على نقل ومقاسمة العقارات غير المرسّمة بالسجل العقاري وقد خصّص الفصل 62 من نفس القانون 30% من موارد هذا المعلوم لصندوق دعم تحديد الرّصيد العقاري.

وتهدف هذه المذكرة إلى شرح أحكام هذين الفصلين.

I . ميدان تطبيق المعلوم وقواعد توظيفه وآثاره على استخلاص معلوم الترسيم العقاري

(1) العمليات الخاضعة للمعلوم

نصّ الفصل 61 من قانون المالية لسنة 2003 على إحداث معلوم على نقل ومقاسمة العقارات غير المرسّمة. ويستوجب هذا المعلوم على :

* عمليات النقل بمقابل أو بدون مقابل لعقارات والمتضمّنة :

- لحق الملكية وهو الحق الذي يخوّل لصاحب الشيء وحده الحصول على كامل العناصر المكوّنة للملكية والمتمثلة في استعمال الشيء واستغلاله والتفويت فيه ؛
- لحق الانتفاع وهو الحق الذي يمكن صاحبه من استعمال شيء على ملك الغير واستغلاله مثل مالكه بشرط حفظه ويخوّل حقّ الانتفاع الحصول على الغلال الطبيعية (صابات الموسم) أو المدنية (معينات الكراء) ؛
- لملكيّة الرقبة وهي تمثل حقّ ملكيّة الشيء مع استثناء حق الانتفاع به ؛
- لحق الإرتفاق وهو الحق المرتب على عقار لمنفعة عقار يملكه شخص آخر.

* عمليّات المقاسمة :

يكون المعلوم مستوجبا على مقاسمة العقارات غير المرسّمة بالسجلّ العقاري وذلك سواء كانت مجردة أو إذا تمّت بفوارق مكملّة.

وباعتبار أنّ التنصيص على ميدان تطبيق المعلوم المحدث تمّ بصفة حصرية فإنه لا يطبّق على عمليات تكوين الرّهون على العقارات غير المرسّمة أو التفويت فيها أو رفع اليد عنها كما لا يطبّق أيضا على مقاسمة المنقولات.

غير أنه وفي صورة تضمّن عقد أو كتب لنقل أو مقاسمة تتعلق بعقارات مرسمة و أخرى غير مرسمة دون تحديد قيمة كل منها، يتولى قابض المالية دعوة الأطراف لتحديد قيمة كل جزء من الأملاك صلب العقد مع الإمضاء وذلك بهدف احتساب جزء المبالغ الراجعة للدولة والجزء الآخر المخصّص لإدارة الملكية العقارية والمحدّد في الحالتين بـ 70% من مقدار المعلوم. وفي صورة تعذر ذلك يتولى قابض المالية استخلاص المعلوم المستوجب بعنوان العقارات غير المرسمة على كامل مبلغ الإحالة أو المقاسمة. كما أنه في صورة تضمّن عقد أو كتب لعقارات ومنقولات دون تحديد قيمة كل منها فإنه يتم احتساب معالم الترسيم العقاري أو المعلوم على نقل ومقاسمة العقارات غير المرسمة على القيمة الجمالية للأملاك.

(2) قواعد توظيف المعلوم

ينصّ الفصل 61 المذكور أعلاه أنّ معلوم نقل ومقاسمة العقارات غير المرسمة يستخلص بنفس الطرق وفي نفس الآجال المعمول بها في مادة معالم التسجيل على العمليات المماثلة. وعلى هذا الأساس فإن إجراءات توظيف واستخلاص المعلوم على نقل ومقاسمة العقارات غير المرسمة هي نفس الإجراءات المعمول بها في مادة معالم التسجيل وذلك سواء تم النقل أو المقاسمة بعقود وكتابات أو بأحكام أو قرارات. ويكون بالتالي المعلوم المذكور خاضعا لإجراءات التوظيف والاستخلاص المنصوص عليها بمجلة معالم التسجيل والطابع الجبائي ومجلة الحقوق والإجراءات الجبائية (مثال عدد 1).

(أ) نسبة المعلوم وقاعدة احتسابه

حدّدت نسبة المعلوم على نقل ومقاسمة العقارات غير المرسمة بـ 1% تحتسب على القيمة التجارية للعقارات موضوع النقل أو المقاسمة. ويستخلص هذا المعلوم بنفس الطرق المعمول بها في مادة التسجيل.

فبالنسبة إلى عمليات النقل بمقابل لعقارات غير مرسمة يحتسب المعلوم على الثمن المصرّح به مع إضافة الأعباء المحمولة على المشتري. أمّا فيما يتعلق بالهبات فإن قاعدة احتساب المعلوم تضبط بالاعتماد على التصريح التقديري للأطراف المنصوص عليه بالعقد أو الكتب أو الإحالة.

وبالنسبة إلى عمليات المقاسمة فإن أساس المعلوم هو القيمة التجارية لكامل الأصول موضوع المقاسمة سواء تعلقت المقاسمة بعقارات أو حقوق عقارية أو أسهم أو منابات تخوّل لحائزيها حق استغلال أو ملكية عقارات.

وعملا بأحكام الفقرة الأولى من الفصل 22 من مجلة معالم التسجيل والطابع الجبائي المنقّح بالفصل 64 من قانون المالية لسنة 2003 لا يمكن استخلاص أقلّ من عشرة دنانير عند استخلاص معلوم نقل ومقاسمة العقارات غير المرسّمة.

ب) آجال دفع المعلوم

يكون معلوم نقل ومقاسمة العقارات غير المرسّمة مستوجبا في نفس الآجال المعتمدة بالنسبة إلى معالم التسجيل على العمليّات المماثلة. واعتمادا على ذلك تطبّق أحكام الفصول 2 و 3 و 5 من مجلّة معالم التسجيل والطابع الجبائي حيث تكون آجال دفع معلوم نقل ومقاسمة العقارات غير المرسّمة كالآتي :

- 30 يوما بالنسبة إلى :

- العمليّات المحرّرة في نطاق مهنة وسيط بيع وشراء العقارات والتي يكون موضوعها عقارا غير مرسم ,
- الكتابات المحرّرة في نطاق مهنة شراء العقارات لغرض بيعها والمتعلّقة بعقارات غير مرسّمة وذلك ما لم يقع تحريرها بكتب عدلي.

- 60 يوما بالنسبة إلى :

- كتابات عدول الإشهاد التي تمسّ بالوضعية القانونية لعقارات غير مرسّمة ,
- عقود خط اليد المتضمّنة لنقل ملكيّة أو ملكيّة رقبة أو حق انتفاع متعلّقة بعقارات غير مرسّمة ,
- عقود خط اليد المتضمّنة لمقاسمة عقارات غير مرسّمة.

- 120 يوما بالنسبة إلى عمليّات النقل أو المقاسمة الناتجة عن حكم أو قرار قضائي. مع الإشارة إلى أن خطايا التأخير تحتسب في هذه الحالة ابتداء من اليوم الأول من الشهر الثاني الموالي للشهر الذي تم خلاله إعلام الطرف المتقاضي من قبل قابض المالية بمبلغ المعالم المستوجبة على الحكم أو القرار.

ج) القباضة المختصّة

يتمّ استخلاص المعلوم من قبل قابض المالية المختصّ ترايبيا طبقا للقواعد المتعلّقة بمكان إجراء التسجيل المنصوص عليها بالفصول 10 و 11 و 12 من مجلة معالم التسجيل والطابع الجبائي.

ويتمثل إجراء الاستخلاص في وضع التوصيات التالية على العقود والكتابات :

- معلوم نقل العقارات غير المرسمة ،
- التاريخ ،
- مبلغ المعلوم بلسان القلم ،
- ختم وإمضاء القابض.

ويتعين أن يتم استخلاص المعلوم المذكور على حدة وذلك لتفعيل الإجراء المتمثل في رصد 30% من مبلغ المعاليم المستخلصة لفائدة صندوق دعم تحديد الرصيد العقاري.

د) آثار دفع المعلوم المحدث على استخلاص المعلوم النسبي للترسيم بالسجل العقاري

باعتبار أن المعلوم المحدث لا يشمل إلاّ العقارات غير المرسمة ولتلافي الجمع بين المعلوم المحدث ومعلوم الترسيم العقاري بعنوان نفس عملية النقل فإنّ عملية الترسيم بالسجل العقاري لأول مرة لا تستوجب استخلاص المعلوم النسبي المستوجب بعنوان الترسيم العقاري وذلك وفقا لأحكام الفصل 61 من قانون المالية لسنة 2003.

II . العمليات المعفاة من المعلوم المحدث

1) الإعفاءات الممنوحة بموجب الإعفاء من معلوم الترسيم العقاري

تنص الفقرة الثالثة من الفصل 61 من قانون المالية لسنة 2003 على أن معلوم نقل ومقاسمة العقارات غير المرسمة لا يكون مستوجبا على العمليات المعفاة من معلوم الترسيم العقاري المحدث بمقتضى الفصل 26 من قانون المالية لسنة 1981 و يشمل الإعفاء :

أ. العمليات التي تطلب الدولة إجرائها في الحقوق العينية والعقارات التي تملكها

تعفى الدولة من دفع معلوم نقل و مقاسمة العقارات غير المرسمة باعتبار إعفائها من دفع معلوم الترسيم العقاري على عمليات الترسيم أو التشطيب أو التعديل أو الحط التي تطلب إجرائها لفائدتها في العقارات والحقوق العينية التي تملكها عملا بأحكام الفصل 394 جديد من مجلة الحقوق العينية كما وقع تنقيحها بالنصوص اللاحقة.

وعلى هذا الأساس فإنّ الإعفاء لا يشمل إلاّ الترسيمات التي تقوم بها الدولة لفائدتها.

ب. الإحالات المنجزة في إطار الانتزاع من أجل المصلحة العمومية

طبقا لأحكام الفصل 67 من القانون عدد 101 لسنة 1999 المؤرّخ في 31 ديسمبر 1999 والمتعلق بقانون المالية لسنة 2000، تعفى الإحالات المنجزة في إطار الانتزاع من أجل المصلحة العمومية من معلوم الترسيم العقاري. وحيث أنّ هذا الإعفاء سيتمّ سحبه في مادّة معلوم نقل ومقاسمة العقارات غير المرسّمة، فإنّ الإحالات المتعلقة بعقارات غير مرسّمة والمنجزة لفائدة الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات العمومية في إطار الانتزاع من أجل المصلحة العمومية تكون معفاة من معلوم نقل ومقاسمة العقارات غير المرسّمة (مثال عدد2).

ج. الإحالات الناتجة عن حلول تركة

تعفى من معلوم الترسيم العقاري عمليات الإحالة الناتجة عن حلول تركة وذلك بعد أن تتولى إدارة الملكية العقارية الاطلاع على حجة الوفاة ومضمون من رسم الوفاة وذلك عملا بأحكام الفصل 397 من مجلة الحقوق العينية وعلى هذا الأساس تكون عمليات النقل إثر الوفاة معفاة من دفع معلوم نقل ومقاسمة العقارات غير المرسّمة. هذا وتبقى مقاسمة الأملاك الموروثة خاضعة للمعلوم المحدث.

2) الإعفاءات بموجب نصوص خاصّة

تنتفع بعض المؤسسات بنظام الإعفاء الكلّي من دفع المعاليم والأداءات بعنوان نشاطها بالبلاد التونسية في صورة توفر بعض الشروط وذلك باستثناء ما تمّ التتصيص عليه صلب القانون المنظم للنشاط. وعلى هذا الأساس وباعتبار أنّ معلوم نقل ومقاسمة العقارات غير المرسّمة غير منصوص عليه بالنصوص الخاصّة فإنّ المؤسسات المعنية تكون معفاة من دفعه ويشمل الإعفاء :

- المؤسسات المصدّرة كليا عملا بأحكام الفصل 12 من مجلة تشجيع الاستثمارات بعنوان نشاطها بالبلاد التونسية (مثال عدد3) ؛

- شركات التجارة الدولية المصدّرة كليا عملا بأحكام الفصل 7 مكرّر من القانون عدد 42 لسنة 1994 المؤرّخ في 7 مارس 1994 والمتعلق بالنظام المطبق على

ممارسة أنشطة شركات التجارة الدولية كما وقع تنقيحه وإتمامه بالنصوص اللاحقة ؛

- الشركات المنتسبة بفضاءات الأنشطة الاقتصادية على معنى الفصل 8 من القانون عدد 81 لسنة 1992 كما وقع تنقيحه وإتمامه بالنصوص اللاحقة ؛

- المؤسسات الصحية التي تسدي كامل خدماتها لفائدة غير المقيمين طبقا لأحكام الفصل 4 من القانون عدد 94 لسنة 2001 والمؤرخ في 7 أوت 2001.

هذا وتجدر الإشارة إلى أن المؤسسات والشركات المذكورة أعلاه تخضع بعنوان نشاطها في البلاد التونسية إلى المعلوم الراجع لإدارة الملكية العقارية عن كل ترسيم بالسجل العقاري يتعلق بإنشاء أو نقل حق عيني إذ يندرج هذا المعلوم ضمن الأداءات الموظفة بعنوان إسداء خدمات مباشرة.

و بما أن معلوم النقل على العقارات غير المرسمة لا يشكل مقابلا لإسداء خدمة معينة فإن المؤسسات المذكورة أعلاه تكون معفاة من هذا المعلوم وذلك بعنوان عمليات الشراء التي تقوم بها والتي تشمل عقارات غير مرسمة.

III. المراقبة والتقدم والنزاعات و الإسترجاع والعقوبات

يخضع معلوم نقل ومقاسمة العقارات غير المرسمة إلى أحكام مجلة الحقوق والإجراءات الجبائية بما أنه يندرج ضمن الموارد الجبائية الرّاجعة للدولة طبقا لأحكام الفصل الأول من المجلة المذكورة , لذلك فإنّه يخضع إلى جميع الأحكام المتعلقة بالمراقبة والتقدم والنزاعات و الإسترجاع والعقوبات المنصوص عليها بهذه المجلة.

1) قواعد المراقبة

يخضع معلوم نقل ومقاسمة العقارات غير المرسمة إلى قواعد المراقبة المنصوص عليها بمجلة الحقوق والإجراءات الجبائية وعلى هذا الأساس فإنه يمكن لمصالح الجبائية مراقبة استخلاص المعلوم. وفي صورة تدخل مصالح المراقبة الجبائية لتعديل القيمة المصرّح بها في العقود والكتابات والتصاريح فإنه يتم متابعة الاستخلاص المنقوص أيضا بالنسبة إلى المعلوم المحدث

(2) آجال التدارك والتقادم

بالنسبة إلى حق التدارك وآجال التقادم، تطبق أحكام الفصول 19 و20 و22 و25 من مجلة الحقوق والإجراءات الجبائية حيث يمكن تدارك الإغفالات والأخطاء والإخفاءات المتعلقة بمعلوم نقل ومقاسمة العقارات غير المرسمة في أجل أربع سنوات من تاريخ تسجيل العقد. وفي صورة عدم دفع هذا المعلوم تحدّد مدّة التقادم بعشر سنوات يقع احتسابها بداية من تاريخ العقد أو الإحالة أو الكتب. ولاحتساب مدّة التقادم لا يلزم الإدارة تاريخ عقود اليد التي لم تكتسب تاريخاً ثابتاً على معنى الفصل 450 من مجلة الائترامات والعقود.

(3) حق التقاضي وحق الاسترجاع

يخضع استخلاص معلوم نقل ومقاسمة العقارات غير المرسمة إلى إجراءات التقاضي المعمول بها بالنسبة لنزاع أساس الأداء. وفي صورة استخلاص مبالغ زائدة فإنه يتم استرجاعها أيضاً طبق القواعد المعمول بها بالنسبة إلى معالم التسجيل والمنصوص عليها بمجلة الحقوق والإجراءات الجبائية. وتطبق على المعلوم المحدث أحكام الفقرة الرابعة من الفصل 30 من مجلة تشجيع الاستثمارات المتعلقة باسترجاع معالم نقل ملكية الأراضي الفلاحية ولا يشمل ذلك معلوم الترسيم العقاري.

(4) خطايا التأخير

يخضع التأخير في دفع معلوم نقل ومقاسمة العقارات غير المرسمة إلى خطايا التأخير المنصوص عليها بالفصلين 81 و82 من مجلة الحقوق والإجراءات الجبائية والمحدّدة حسب الحالة بـ0.75% أو 1% أو 1.25% مع تطبيق المبلغ الأدنى لخطية التأخير والمحدّد بـ5 دنانير وذلك طبقاً لأحكام الفصل 86 من مجلة الحقوق والإجراءات الجبائية.

IV . تاريخ دخول الإجراء حيّز التنفيذ

تطبق أحكام الفصلين 61 و62 من قانون المالية لسنة 2003 ابتداء من غرّة جانفي 2003 وبالتالي يستخلص المعلوم المحدث على النقل المنجزة والعقود والكتابات المبرمة ابتداء من غرّة جانفي 2003 وعلى الأحكام والقرارات الصادرة ابتداء من نفس التاريخ.

V. أمثلة تطبيقية

مثال عدد 1 :

فرضية أولى :

لنفترض أنّ السيد " أ " أبرم بتاريخ 20 أفريل 2003 عقد شراء أرض غير مرسّمة بالسجل العقاري بثمن قدره 70.000 دينار وقدمّ العقد للتسجيل في 10 جوان 2003 في 4 صفحات و4 نسخ.

- احتساب المعاليم :

أ. معاليم التسجيل

يخضع العقد إلى معلوم التسجيل النسبي المحدّد بـ5% من ثمن البيع
 $70.000 \times 5\% = 3.500$ دينار.

ب. معلوم نقل ومقاسمة العقارات غير المرسّمة

يخضع عقد البيع إلى هذا المعلوم بما أنّ قطعة الأرض غير مرسّمة بالسجل العقاري
 $70.000 \times 1\% = 700$ دينار.

ج . معاليم الطابع الجبائي

يخضع العقد إلى معلوم الطابع الجبائي المحدّد بدينارين عن كلّ ورقة من كلّ نسخة : $2 \times 2 \times (4 - 1) = 12$ دينار وذلك باعتبار عدم تحمّل النسخة المحتفظ بها لدى مصالح الجباية للمعلوم.

فرضية ثانية :

مع الإبقاء على العناصر الواردة بالفرضية الأولى وإذا تمّ تقديم عقد البيع بعد الأجل المحدّد للتسجيل فإنه يتمّ تطبيق خطايا التأخير المنصوص عليها بالفصلين 81 و82 من مجلة الحقوق والإجراءات الجبائية وذلك على معاليم التسجيل والمعلوم المحدث على نقل ومقاسمة العقارات غير المرسّمة ومعلوم الطابع الجبائي.

مثال عدد 2 :

لنفترض أنه بتاريخ 7 جانفي 2003 صدر أمر انتزاع لفائدة الوكالة العقارية للسكنى يتعلق بقطعة أرض غير مرسّمة بالسجلّ العقاري وقامت الوكالة المذكورة بعد ذلك بتسجيل عرض الانتزاع ثم أبرمت بتاريخ 24 أفريل 2003 اتفاقا رضائيا مع المنتزاع منهم يتعلق بتحديد غرامة الانتزاع بالتراضي.

وبادرت الوكالة العقارية للسكنى بتهيئة قطعة الأرض وتقسيمها إلى مقاسم تمّ عرضها للبيع بحساب 80 دينار للمتر المربع الواحد. وقد اقتنى السيد "س" المقسم عدد 37 بمساحة جمالية تقدر بـ 350 م² وذلك بمقتضى عقد خط يد مبرم بتاريخ 16 ماي 2003 يتضمن تخصيص الأرض للسكن. وتم تسجيله بتاريخ 22 سبتمبر 2003 في 3 صفحات و5 نسخ.

- احتساب المعاليم :

1 . العقد المتعلق بترسيم غرامة الإنتزاع بالتراضي :

* معلوم التسجيل :

يخضع العقد إلى المعلوم القار المحدد بـ 10 د عن كل صفحة باعتبار أنه تم استخلاص معلوم النقل بشأن عملية الانتزاع المذكورة وذلك طبقا لأحكام العدد 28 من الفصل 23 من مجلة معاليم التسجيل والطابع الجبائي .

* معلوم نقل ومقاسمة العقارات غير المرسمة :

نظرا إلى أنّ عملية النقل قد تمت في إطار انتزاع للمصلحة العمومية فإنّها تكون معفاة من المعلوم المذكور .

2 . العقد المبرم بين السيد "س" والوكالة العقارية للسكنى

* معلوم التسجيل :

حيث أن الوكالة العقارية للسكنى باعث عقاري مرخص له وباعتبار تخصيص المقسم للسكن فإنه يمكن أن ينتفع العقد بالتسجيل بالمعلوم القار المحدد بـ 10 دنانير عن كل صفحة من كل نسخة : $10 \times 3 \times (5 - 1) = 120$ ديناراً.

خطايا التأخير :

- مدّة التأخير : 3 أشهر

- نسبة الخطية : 0.75%

- الخطية المستوجبة : $120 \times 3 \times 0.75\% = 2.7$ دينار

وهو ما يستوجب تطبيق المعلوم الأدنى للخطية والمحدّد بـ 5 دنانير.

*** معلوم نقل ومقاسمة العقارات غير المرسمة :**

- المعلوم : $1\% \times (350 \times 80 \text{ د}) = 280 \text{ د}$
- خطايا التأخير : $280 \times 0.75\% \times 3 = 6,3 \text{ د}$.

مثال عدد 3 :

مع الأخذ بعين الإعتبار لمعطيات المثال عدد 1 و لنفترض أنّ السيد " أ " قام ببيع قطعة الأرض إلى الشركة " ب " المصدّرة كليا والمنفعة بالامتيازات المنصوص عليها بمجلة تشجيع الاستثمارات وذلك لتوسيع مصنعها المحاذي لقطعة الأرض المذكورة ووقع إبرام العقد بتاريخ 10 أوت 2003 في 4 صفحات و 5 نسخ كما حدّد الثمن بـ 100 ألف دينار وقدمّ العقد للتسجيل في 5 سبتمبر 2003 مرفوقا بشهادة إيداع التصريح بالاستثمار وبجدول الاستثمار المنصوص صلبه على قيمة الاستثمار.

- احتساب المعاليم :

تعفى الشركة " ب " من معلوم التسجيل ومن معلوم نقل ومقاسمة العقارات غير المرسمة ومن معلوم الطابع الجبائي باعتبار أنها مصدرّة كليا وباعتبار تخصيص الأرض لنشاط الشركة.

**المدير العام للدراسات
والتشريع الجبائي**

الإمضاء : محمد علي بن مالك