

الحمد لله ،

الجمهورية التونسية

مجلس الدولة

المحكمة الإدارية

- القضيتان عدد : 312754

- تاريخ القرار : 2 جويلية 2015.



قرار تعقيبي

باسم الشعب التونسي

أصدرت الدائرة التعقيبية الأولى بالمحكمة الإدارية القرار التالي بين :

المعقبة : الإدارة، مقرها بشارع.....، عدد *****، تونس،

من جهة،

والمعقب ضدها : الشركة العقارية "..." في شخص ممثلها القانوني، مقرها بعدد *****، نهج

.....، تونس، نائبها الأستاذ، الكائن مكتبه بشارع.....

..... عدد 1،، تونس،

من جهة أخرى.

بعد الإطلاع على مطلب التعقيب المقدم من المعقبة المذكورة أعلاه بتاريخ 12

أفريل 2012 والمرسم بكتابة المحكمة تحت عدد 312754 طعنا في القرار الصادر عن محكمة

الإستئناف بنابل بتاريخ 5 جويلية 2011 في القضية عدد 1461 والقاضي "بقبول الإستئناف شكلا

وفي الأصل بإقرار الحكم الابتدائي وحمل المصاريف القانونية على المستأنف".

وبعد الإطلاع على الحكم المطعون فيه الذي تفيد وقائعه أن المعقب ضدها اقتنت

أرضا تقع بمشيخة سليمان، موضوع الرسم العقاري عدد 536708 نابل المسمى "....." تمسح 1

هكتار بثمن قدره 20.000،000 دينار، وذلك بمقتضى عقد محرر في 22 جانفي 2002 ومسجل

بقباضة المالية بسليمان في 13 سبتمبر 2003 والذي ينص الفصل 6 منه على أن العقار موضوع

البيع موظف عليه رهن عقاري لفائدة الإتحاد الدولي للبنوك بقيمة 1.115.000،000 دينار لضمان الوفاء بقرضين، وأنه تبعا لعملية المراجعة الأولية التي أجرتها مصالح الجباية على ذلك العقد تمت إضافة قيمة الرهن المذكور إلى ثمن البيع المصرح به بالعقد وتعديل معالم التسجيل المستوجبة وصدر في شأن المعقب ضدها قرار في التوظيف الإجباري للأداء بتاريخ 11 أكتوبر 2008 تحت عدد 2008/78 ضبطت فيه الأداءات الموظفة عليها بما قدره 98.259،375 دينار أصلا وخطايا، فاعترضت عليه المعنية بالأمر لدى المحكمة الابتدائية بقرمبالية التي أصدرت حكما بتاريخ 30 أبريل 2009 تحت عدد 505 يقضي "بقبول الإعتراض شكلا وفي الأصل بإلغاء قرار التوظيف الإجباري للأداء عدد 2008/78 المؤرخ في 11 أكتوبر 2008 وحمل المصاريف القانونية على المعترض ضده"، فاستأنفته مصالح الجباية أمام محكمة الإستئناف بنابل التي أصدرت الحكم المضمن منطوقه بالطالع والذي هو محل الطعن بالتعقيب المائل.

وبعد الإطلاع على مذكرة شرح أسباب الطعن المقدمة من المعقبة بتاريخ 3 ماي 2012 والرامية إلى قبول مطلب التعقيب شكلا وفي الأصل نقض الحكم المطعون فيه مع الإحالة وحمل المصاريف القانونية على المعقب ضدها، استنادا إلى ما يلي :

1 - خرق القانون :

(أ) خرق أحكام الفصل 26 من مجلة معالم التسجيل والطابع الجبائي، ذلك أن محكمة الحكم المنتقد قضت بإقرار الحكم الابتدائي القاضي بإلغاء قرار التوظيف الإجباري الصادر في شأن المعقب ضدها معللة قضائها بأن الأعباء التي تضاف في شكل رأس مال إلى الثمن المصرح به بالعقد على معنى الفقرة الأولى من الفصل 26 المذكور هي تلك التي يقبل بها المشتري ويتحملها باعتبارها جزء من ثمن المبيع كالمصاريف المثارة والرهن التي يلتزم المشتري بتحملها عوضا عن البائع على أن يكون ذلك بصريح العبارة في الكتب الأمر المفقود في قضية الحال، في حين أنه خلافا لذلك فإن عقد البيع محل النزاع نص صراحة في الفصل السادس منه على أن البائعان يصرحان بأن العقار موضوع هذا الكتب به تحمّل يتمثل في رهن اختياري لفائدة الإتحاد الدولي للبنوك قدره الجملي 1.115.000،000 دينار مرسوم في 23 أبريل 1997 ويتمثل في قرض متوسط المدى قدره 425.000،000 دينار وقرض قصير المدى قدره 690.000،000 دينار

كما نصّ على أن الرهن المذكور موظف على جميع العقار موضوع الرسم العقاري "المياء"، وأن المشتريّة رضيت بالعقار بعد الرؤية والتقليب وقبلت به على الحالة التي هو عليها دون أي احتراز أي أنها قبلت بتحمل الرهن وأن رضاها اتجه إلى اقتناء العقار مع الرهن الموثق عليه والذي يكوّن بالإضافة إلى ثمن البيع قاعدة معالم التسجيل طبقاً لأحكام الفقرة الأولى من الفصل 26 المذكور باعتبار وأن الرهن كان قائماً في تاريخ تحرير العقد الموافق لـ 22 جانفي 2002 وكذلك في تاريخ التعريف بإمضائه الموافق لـ 1 سبتمبر 2003 وهو تاريخ اتفاق إرادة الأطراف الذي يتحدد به حدث إنشاء معلوم التسجيل وينطلق منه سريان أجل التسجيل المحدد بستين يوماً، وبذلك تكون مصالح الجباية محقة لما أضافت قيمة الرهن الموظف على العقار عند احتساب أساس معالم التسجيل المستوجبة لا سيما وأن إجراءات رفع اليد تمت بتاريخ لاحق لتاريخ إمضاء العقد بما يدعم موقف مصالح الجباية بأن العقار موضوع التوظيف لم يظهر من الرهن المرتب عليه في تاريخ بيعه للمعقب ضدها.

(ب) خرق أحكام الفصل 290 من مجلة الحقوق العينية، ذلك أن محكمة الحكم المنتقد اعتبرت أنه تم رفع اليد عن العقار الذي أحيل إلى الشركة المعقب ضدها وأن مصالح الجباية أخطأت لما أضافت الرهن الموظف على ذلك العقار إلى أساس معالم التسجيل المستوجبة، والحال أن العقد موضوع عملية المراجعة الجبائية نص صراحة ودون أدنى لبس على أن رهنا اختيارياً وقدره 1.115.000،000 دينار قد رتب على العقار المبيع ولم يتضمن أي تنصيب على أن المشتريّة لا تتحمل ذلك الرهن أو على أن الشراء ودفع الثمن متوقف على حصول البائع على شهادة في رفع اليد خاصة وأن رفع اليد المقدم للمحكمة تم إمضاؤه في تاريخ لاحق لتاريخ تحرير العقد والتعريف بإمضائه وهو التاريخ الذي يتحدد به حدث إنشاء معلوم التسجيل.

2 - التكرار للطابع الواقعي للقانون الجبائي، بمقولة أن محكمة الحكم المطعون فيه عللت قضائها بأن المعقب ضدها قبلت شراء العقار سند التوظيف على أساس حصولها على رفع اليد وأن قيمة الرهن البالغة 1.115.000،000 دينار لا تهم فقط ذلك العقار وإنما أيضاً العديد من العقارات الأخرى وأنه لا يعقل أن يوظف رهن بذلك المقدار على عقار لا تتجاوز قيمته 20.000،000 دينار، في حين أنه يتضح بالرجوع إلى كافة فصول عقد البيع سند التوظيف عدم وجود أي تنصيب صريح أو ضمني على ذلك بل وعلى عكس ذلك فإن الفصل السادس من العقد

نص صراحة على أن العقار موظف عليه رهن اختياري في تاريخ تحرير العقد الموافق لـ 22 جانفي 2002 كما أن قيام ذلك الرهن توصل إلى تاريخ التعريف بالإمضاء على العقد الموافق لـ 1 سبتمبر 2003، هذا فضلا عن أن رفع اليد تم بتاريخ لاحق لتاريخ العقد بمقتضى شهادة صادرة عن الإتحاد الدولي للبنوك بتاريخ 2 سبتمبر 2003 ومسجلة بقباضة المالية بأريانة في 13 سبتمبر 2003 وبالتالي فإن العقار لم يطهر من الرهن الموظف عليه زمن بيعه وتكون بالتالي مصالح الجباية محقة في إضافة قيمة الرهن إلى أساس معاليم التسجيل، كما أنه خلافا لما ذهبت إليه محكمة الحكم المنتقد من أنه لا يعقل أن يوظف رهن بذلك المقدار على عقار لا تتجاوز قيمته 20.000.000 دينار، فإن عقد البيع المسجل في 13 سبتمبر 2013 ينص صراحة في فصله السادس على أن العقار موضوع هذا الكتب به تحمّل يتمثل في رهن اختياري لفائدة الإتحاد الدولي للبنوك قدره 1.115.000.000 دينار مرسوم في 23 أفريل 1997 وأن ذلك الرهن موظف على جميع العقار موضوع الرسم العقاري "*****" وبالتالي فقد وردت عبارات العقد واضحة ومطلقة بخصوص تحمّل العقار جميع مبلغ الرهن ويتعيّن أخذها على إطلاقها عملا بالقواعد العامة الواردة بمجلة الإلتزامات والعقود.

وبعد الإطلاع على التقرير المدلى به من محامي المعقب ضدها بتاريخ 10 جويلية 2012 في الرد على مستندات التعقيب والمتضمن ما يلي :

- من حيث الشكل : فإن مطالب التعقيب متعيّن الرفض شكلا لأن مستندات التعقيب تمّ تبليغها بمكتب المحامي الذي ناب المعقب ضدها في الطور الإستئنافي والحال أن فقه قضاء المحكمة الإدارية استقر على عدم جواز ذلك باعتبار وأن نيابة المحامي في الطور الإستئنافي تنتهي في ذلك الطور وأنه يتجه تبليغ مستندات التعقيب بالمقر الأصلي للمعقب ضده، كما أنه ومن جهة أخرى فإن إجراءات التعقيب في المادة الجبائية تخضع لقانون المحكمة الإدارية وليس للفصل 72 من مجلة الضريبة، وبما أن الفصل 67 من قانون المحكمة الإدارية يقتضي أن تكون مستندات التعقيب محررة من قبل محامي لدى التعقيب وهو إجراء يهيم النظام العام ويترتب عن الإخلال به بطلان إجراءات التعقيب، فإن تحرير مستندات التعقيب من قبل الإدارة ***** يعدّ خلاا إجرائيا يترتب عنه رفض التعقيب شكلا.

- من حيث الأصل : فإن الحكم المطعون فيه جاء سليماً مطابقاً للقانون قوياً التعليل ومحصن من كل مطعن، ذلك أن الإدارة أرادت قصراً احتساب قيمة الرهن الموظفة على العقار المبيع واعتبرتها من قبيل الأعباء وهو اتجاه غير سليم ضرورة أن الرهن العقاري هو مجرد ضمان عيني لاستخلاص الدين في حين أن الأعباء التي تضاف في شكل رأس مال إلى الثمن المصرح به بالعقد على معنى أحكام الفقرة الأولى من الفصل 26 من مجلة معالم التسجيل والطابع الجبائي هي تلك التي يقبل بها المشتري وتحملها باعتبارها جزء من ثمن المبيع كالمصاريف المثارة والرهن التي يلتزم المشتري بتحملها بصفة صريحة، كما أنه خلافاً لما ذهب إليه الإدارة فإن رضاه المشتريه بشراء العقار سند التوظيف على حالته لا يعني أنها رضيت صراحة وقبلت بأن تحل محل البائعين المدنيين بالقروض الرهن فضلاً عن أن العقار المبيع تم تطهيره من الرهن المذكور بموجب شهادة رفع اليد المسلمة من البنك المقرض.

وبعد الإطلاع على بقية الأوراق المظروفة بالملف.

وبعد الإطلاع على القانون عدد 40 لسنة 1972 المؤرخ في 1 جوان 1972 المتعلق بالمحكمة الإدارية وعلى جميع النصوص التي نقحته و تتمته وآخرها القانون الأساسي عدد 2 لسنة 2011 المؤرخ في 3 جانفي 2011.

وعلى مجلة معالم التسجيل والطابع الجبائي وخاصة الفصل 26 منها.

وبعد الإطلاع على ما يفيد استدعاء الطرفين بالطريقة القانونية لجلسة المرافعة المعينة ليوم 16 مارس 2015، وبها تم الإستماع إلى المستشار المقرر السيد محمد الهادي وسلاتي في تلاوة ملخص من تقريره الكتابي، وحضر ممثل الإدارة ***** وتمسك بمذكرة التعقيب، وحضر الأستاذ ***** وتمسك بردوده على مستندات التعقيب.

قررت المحكمة حجز القضية للمفاوضة والتصريح بالقرار لجلسة يوم 20 أفريل 2015، وبها وبعد المفاوضة القانونية قررت المحكمة التمديد في أجل المفاوضة لجلسة يوم 2 جويلية 2015.

وبها وبعد المفاوضة القانونية صرح بما يلي :

- من جهة الشكل :

حيث دفع نائب المعقب ضدها برفض مطلب التعقيب شكلا نظرا لتبليغ مستندات التعقيب بمكتب المحامي الذي ناب المعقب ضدها في الطور الإستئنافي والحال أن نيابة المحامي في الطور الإستئنافي تنتهي في ذلك الطور وأنه يتجه تبليغ مستندات التعقيب بالمقر الأصلي للمعقب ضده، كما أن إجراءات التعقيب في المادة الجبائية تخضع للفصل 67 من قانون المحكمة الإدارية الذي يقتضي أن تكون مستندات التعقيب محررة من قبل محامي لدى التعقيب والحال أن مستندات التعقيب الماثلة حررت من قبل الإدارة .

وحيث بخصوص الدفع المتعلق بتبليغ مستندات التعقيب يتبين من أوراق الملف أن مصالح الجباية تولت بتاريخ 7 جوان 2012 تبليغ تلك المستندات بمقر الشركة المعقب ضدها طبق أحكام الفصل 8 من مجلة المرافعات المدنية والتجارية، كما أنها تولت كذلك وفي نفس اليوم تبليغ نفس المستندات بمكتب الأستاذ نائب المعقب ضدها في الطور الإستئنافي وفي هذا الطور وهو ما يمكن اعتباره من قبيل التزيّد طالما أن التبليغ السابق ذكره هو الذي يعتد به، الأمر الذي يكون معه هذا الدفع حريا بالرفض.

وحيث خلافا لما دفع به نائب المعقب ضدها بخصوص وجوب تحرير مستندات التعقيب من قبل محامي لدى التعقيب، فإن الفصل 33 من قانون المحكمة الإدارية ينص على أن "تعفى من مساعدة المحامي المصالح الإدارية التي يمثلها المكلف العام بنزاعات الدولة كما تعفى من ذلك وزارة المالية في مادة النزاعات الجبائية، أمام مختلف الهيئات القضائية بالمحكمة الإدارية"، الأمر يكون معه هذا الدفع في غير طريقه وتعيّن كذلك رفضه مثل سابقه.

وحيث قدّم مطلب التعقيب في الأجال القانونية، ممن له الصفة والمصلحة، مستوفيا لكافة مقوماته الشكائية، مما يتعين معه قبوله من هذه الناحية.

- من جهة الأصل :

- عن المطعنين معا لوحددة القول فيهما :

حيث تعيب المعقبة على محكمة الحكم المنتقد خرق أحكام الفصل 26 من مجلة معالم التسجيل والطابع الجبائي والفصل 290 من مجلة الحقوق العينية والتنكر للطابع الواقعي للقانون الجبائي لما قضت بإقرار الحكم الابتدائي القاضي بإلغاء قرار التوظيف الإجباري الصادر في شأن المعقب ضدها معللة قضائها بأن الإدارة أخطأت في إضافة مبلغ الرهن الموظف على العقار موضوع عملية التوظيف لاحتساب معالم التسجيل المستوجبة، طالما أن عقد البيع لم يتضمن التزام المشتري بصفة صريحة بتحملها لذلك الرهن عوضا عن البائع، وبأنه ثبت لدى المحكمة صدور شهادة عن البنك المقرض في رفع يده عن العقار المبيع بعد أن قام البائع المدين الأصلي بتسديد الدين الموثق بعنوانه ذلك الرهن.

وحيث يتبين من أوراق الملف أن الشركة المعقب ضدها اقتنت قطعة أرض كائنة بسليمان ولاية نابل تمسح هكتارا وحدا بمبلغ قدره 20.000,000 دينار وذلك بمقتضى كتب مؤرخ في 22 جانفي 2002 ومعرف عليه بالإمضاء في 1 سبتمبر 2003 ومسجل بقباضة المالية بسليمان في 13 سبتمبر 2003، وتضمن العقد بالفصل 6 منه أن العقار المبيع موضوع الرسم العقاري "....." مرتب عليه رهن بقيمة 1.115.000,000 دينار لفائدة الإتحاد الدولي للبنوك لضمان تسديد قرضين منحهما البنك المذكور لمؤسسات الحبيب.

وحيث أجرت مصالح الجبائية خلال سنة 2007 مراجعة جبائية أولية لذلك العقد وتولت تعديل أساس معالم التسجيل المستوجبة بأن أضافت قيمة الرهن المذكور أعلاه إلى الثمن المصرح به بالعقد، وتبعاً لذلك صدر في شأن المعقب ضدها قرار في التوظيف الإجباري للأداء ضبطت فيه معالم التسجيل المستوجبة بما قدره 98.259,375 دينار أصلا وخطايا، وهو القرار الذي قضت محكمة البداية بإبطاله وأيدتها في ذلك محكمة الحكم المنتقد.

وحيث تقتضي أحكام الفصل 26 فقرة أولى من مجلة معالم التسجيل والطابع الجبائي أنه "مع مراعاة الأحكام الخاصة الواردة بهذه المجلة يحتسب معلوم التسجيل الموظف على بيع العقارات والعمليات المماثلة أو الموظف على البيع العمومي للمنقولات على الثمن المصرح به مع إضافة الأعباء في شكل رأس مال".

وحيث تنصّ أحكام الفصل 290 من مجلة الحقوق العينية على أنه "يقع التشطيب على الرهون بتقديم كتب ممضى من الدائن في رفع اليد أو بحكم أحرز على قوة ما اتصل به القضاء. أما التنقيص منها فلا يقع إلا بموجب اتفاق".

وحيث خلافا لما تمسكت به المعقبة فإن الرهون لا تمثل أعباء في شكل رأسمال على معنى أحكام الفصل 26 فقرة أولى من مجلة معالم التسجيل والطابع الجبائي باعتبارها ليست أعباء فعلية وإنما هي أعباء عينية ولا تندرج بالتالي ضمن قيمة العقار الخاضعة لمعلوم التسجيل، الأمر الذي يكون معه التمسك بخرق أحكام الفصل 26 المذكور وأحكام الفصل 290 من مجلة معالم التسجيل والطابع الجبائي في غير محله ومتعين الرد.

وحيث على خلاف ما تمسكت به المعقبة من تنكر محكمة الحكم المطعون فيه للطابع الواقعي للقانون الجبائي فإنه يتضح بالرجوع إلى الحكم المنتقد أن المحكمة المصدرة له انتهت إلى إقرار الحكم الابتدائي القاضي بإبطال قرار التوظيف الإجباري المطعون فيه واستندت في ذلك باعتبارها محكمة موضوع إلى جملة الوثائق القانونية والقرائن الفعلية الثابتة بأوراق الملف، بعد أن حصلت لديها القناعة بأن قيمة الرهن تم تسديدها من قبل المدين الأصلي بما يصبح معه من غير الجائز إضافتها إلى ثمن البيع المصرّح به بالعقد لتحديد معالم التسجيل المستوجبة، الأمر الذي يكون معه هذا المطعن حريا بالرد.

وحيث ولئن أصابت محكمة الحكم المنتقد في إقرار الحكم الابتدائي القاضي بإبطال قرار التوظيف الإجباري للأداء وفي اعتبار الإدارة غير محقة في إضافة قيمة الرهن الموظف على العقار إلى الثمن المصرّح به بالعقد، فإنها جانبت الصواب لما أسست قضائها على أن قيمة الرهن تم تسديدها من قبل المدين ضرورة أن مبلغ ذلك الرهن، وبصرف النظر عن ثبوت تسديده من عدمه، لا يندرج ضمن قيمة العقار الخاضعة لمعلوم التسجيل مثلما سلف بيانه.

وحيث دأب عمل هذه المحكمة على أنه يجوز لقاضي التعقيب استبدال السند القانوني الخاطئ الذي تأسس عليه الحكم المطعون فيه بالسند القانوني الصحيح دون حاجة لنقض

ذلك الحكم كلما كانت النتيجة التي انتهى إليها قاضي الموضوع متفقة مع مقتضيات السند القانوني الصحيح، الأمر الذي يتعين معه إقرار الحكم المطعون فيه بأسانيده الجديدة كما تم بيانها أعلاه.

ولهذه الأسباب،

قررت المحكمة :

- أولاً : قبول التعقيب شكلاً ورفضه أصلاً.

- ثانياً : حمل المصاريف القانونية على المعقبة.

وصدر هذا القرار عن الدائرة التعقيبية الأولى برئاسة السيد حمّادي الزريبي وعضوية المستشارين السيد محمد سليم المزوغي والسيدة سميرة الطرخاني.

وتلي علنا بجلسة يوم 2 جويلية 2015 بحضور كاتبة الجلسة السيدة سماح الماجري.

المستشار المقرّر


محمد الهادي وسلاني

الرئيس


حمّادي الزريبي

الكاتب العام للمحكمة الإدارية
الجنوبية
بمقرها
بمقرها