



القضية عدد: 312310

تاريخ القرار: 30 ماي 2016

20 جوان 2016

قرار تعقيبي

باسم الشعب التونسي

أصدرت الدائرة التعقيبية الثانية بالمحكمة الإدارية القرار التالي بين:

المعقبة: الإدارة في شخص ممثلها القانوني، مقرها بشارع عدد
بتونس،

من جهة،

والمعقب ضده:، مقره بنهج، عدد، تونس،

من جهة أخرى.

بعد الإطلاع على مطلب التعقيب المدلى به من الإدارة والمرسم بكتابة المحكمة بتاريخ 29 أوت 2011 تحت عدد 312310 طعنا في الحكم الصادر عن الدائرة السادسة بمحكمة الإستئناف بتونس بتاريخ 11 ماي 2011 في القضية عدد 6812 والقاضي بقبول الإستئناف شكلا وفي الأصل بإقرار الحكم الابتدائي وإجراء العمل به.

وبعد الإطلاع على الحكم المطعون فيه والذي تفيد وقائعه أنّ المعقب ضده أبرم عقد بيع مع والده المدعو محمد العكاري بتاريخ 11 سبتمبر 2004 والمسجل بتاريخ 16 سبتمبر 2004 اقتنى بموجبه المقسم عدد 132 من تقسيم المدينة الجديدة 3 بين عروس المتمثل في أرض صالحة لبناء محل سكني فردي مساحتها 432 مترا مربعا بثمن قدره خمسة آلاف دينار (5.000,000د)، فبادرت مصالح الجباية بإجراء مراجعة أولية لوضعيته الجبائية في مادة معالم التسجيل بعنوان النقص في القيمة المصرح بها في عقد

✍

البيع المذكور نتج عنها صدور قرار في التوظيف الإجباري للأداء بتاريخ 20 جانفي 2009 تحت عدد 040/2009/13 يقضي بتوظيف معاليم تكميلية بمبلغ قدره ثلاثة آلاف وسبعة وتسعين دينارا و193 من المليمات (3.097,193د) أصلا وخطايا، فاعترض عليه المعني بالأمر لدى المحكمة الابتدائية بسبن عروس التي قضت بموجب حكمها الصادر بتاريخ 25 ديسمبر 2009 في القضية عدد 1072 بقبول الإعتراض شكلا وفي الأصل بإلغاء قرار التوظيف الإجباري للأداء كإلغاء جميع النتائج القانونية المترتبة عنه، فاستأنفته مصالح الجباية أمام محكمة الإستئناف بتونس التي تعهّدت بالقضية وأصدرت فيها الحكم المبيّن منطوقه بالطّالع والذي هو موضوع الطعن الراهن.

وبعد الإطلاع على مستندات التعقيب المدلى بها من الإدارة بتاريخ 21 سبتمبر 2011 والرامية إلى قبول مطلب التعقيب شكلا وأصلا ونقض الحكم المطعون فيه وإحالة القضية على محكمة الإستئناف المختصة وحمل المصاريف القانونية على الجهة المعقّب ضدها وذلك بالإستناد إلى ما يلي: أولاً- خرق أحكام الفصل 242 من مجلة الإلتزامات والعقود، بمقولة أنّ المعقّب ضده اقتنى العقار موضوع عقد البيع سند التوظيف من والده وأبرم تبعا لذلك كتبا توضيحيًا مع الوكالة العقارية للسكنى بتاريخ 22 أكتوبر 2004 بوصفه المالك الجديد للمقسم، هذا وقد قضت محكمة البداية بإلغاء قرار التوظيف الإجباري للأداء على أساس أنّ الكتب الخطي سند التوظيف جاء تجسيدا لانتقال الملكية وهو بمثابة العقد التكميلي للكتب التوضيحي سالف الذكر وأنّ ضبط ثمن العقار بخمسة آلاف دينار (5.000,000د) كان صوريا والغاية من عملية البيع هي الحصول على القروض اللازمة للبناء وتجنبًا لتنفيذ الشرط الفسخي المضمّن صلب العقد الأصلي الذي يربط بين والد المطالب بالأداء والوكالة العقارية للسكنى وقد أيدتها محكمة الإستئناف في ذلك، وهو ما يتجافى مع مقتضيات الفصل 242 المذكور الذي يقتضي أنّ ما انعقد على الوجه الصحيح يقوم مقام القانون بين المتعاقدين وقد ثبت أنّ طرفي العقد سند التوظيف اتّفقا على البيع الناقل للملكية مثلما يُستشفّ ذلك من الإلتزامات المحمولة على الطرفين من تسليم للعقار للمشتري وضمّان إستحقاقه له من قبل البائع مقابل دفع المشتري للثمن وحلولة محلّ البائع في جميع ما علق بالعقار مع الوكالة العقارية للسكنى ومع الغير وكان بالتالي على محكمة الحكم المنتقد التقيّد ببند العقد.

ثانيا- خرق أحكام الفصل 547 من مجلة الإلتزامات والعقود، بمقولة أنّ المعقّب ضده تمسك طوال أطوار التقاضي بأنّ عقد البيع سند التوظيف باطل قانونا باعتبار أنّ عملية إحالة الملكية أساسها تنازل صادر عن والده إثر حصول الموافقة من مصالح وزارة التجهيز والإسكان ومبادرة الوكالة العقارية للسكنى بإبرام كتب توضيحي يؤسس لعملية انتقال ملكية العقار وقد جارته في ذلك محكمة الحكم المطعون فيه

على الرغم من أن ذلك يعدّ نقضا لما تمّ من جهته وسعيه مردود عليه وفقا لأحكام الفصل 547 سالف الذكر.

ثالثا- خرق أحكام الفصل 548 من مجلة الإلتزامات والعقود، بمقولة أن الإلتفاق المضى من قبل المعقّب ضدّه ووالده هو عبارة عن حجة صادرة عنهما وتمثل سندا أساسيا يمكن لمصالح الجباية الإحتجاج به على طرفيه وعلى قاضي الموضوع اعتبارا إلى أن ما يصدر عن شخص لا يكون حجة له وفقا لمقتضيات الفصل 548 المذكور، أي أنّه بقراءة عكسية لتلك المقتضيات فإنّ ما يصدر عن شخص يكون حجة عليه وكان بالتالي على محكمة الحكم المنتقد أن تقبل بما توصّلت إليه مصالح الجباية على ضوء بنود العقد.

رابعا- خرق أحكام الفصلين 564 و580 من مجلة الإلتزامات والعقود، بمقولة أن محكمة الحكم المنتقد قضت بإلغاء قرار التوظيف الإجباري للأداء على أساس وأنّ العقد موضوع التوظيف لم يستوف جميع شروط عقد البيع الناقل للملكية والحال أن ذلك العقد قد استوفى جميع الشروط القانونية لصحة أركانه من أهلية الإلتزام وسلامة الرضاء وتعلق موضوعه بمال معيّن يجوز التعاقد عليه وسبب جائز وفقا لأحكام الفصلين 564 و580 المذكورين وأنّه انتقلت بموجبه ملكية المشتري إلى المشتري، هذا وإنّ عقد البيع التكميلي المبرم بين الطرفين بتاريخ 15 سبتمبر 2004 لم ينص لا صراحة ولا تلميحا على أن عملية انتقال الملكية أساسها تنازل من الأب لابنه ولا يجوز بالتالي تفسير العقد بأمر لم يأت به إطلاقا طبقا لأحكام الفصل 513 من مجلة الإلتزامات والعقود.

خامسا- الخطأ في تقدير الوقائع، بمقولة أن محكمة الإستئناف قضت بإبطال قرار التوظيف بتعلّة أنّ العقد موضوع التوظيف لم يستوف جميع شروط عقد البيع الناقل للملكية وأنّه بمثابة التنازل من أب لابنه وأنّ تحديد الثمن فيه كان صوريا بغاية الحصول على قرض لإتمام البناء وتفادي الشرط الفسخي مخطئة بذلك في تقدير الوقائع المعروضة عليها على اعتبار أن ذلك العقد لم يتضمّن ولو تلميحا إلى عملية التنازل أو تفادي الشرط الفسخي ونسبت بذلك للعقد شيئا لم يأت به ساعية إلى تكوين حجج عجز المعني بالأمر عن الإتيان بها مخالفة بذلك مقتضيات الفصل 12 من مجلة المرافعات المدنية والتجارية.

سادسا- سوء تطبيق نظرية الصورية، بمقولة أنّ محكمة البداية اعتبرت أنّ تحديد ثمن العقار بخمسة آلاف دينار كان صوريا وقد أيدتها في ذلك محكمة الإستئناف، أي أنّهما اعتبرا العقد سند التوظيف صوريا الأمر الذي من شأنه الإضرار بمصالح الجباية وحقوق خزينة الدولة ويمس من مصداقية العقود بما من شأنه أن يزعزع استقرار المعاملات ويمس من سلامتها، كما أنّه وعلى فرض التسليم جدلا بالصيغة الصورية للعقد فقد كان على محكمة الحكم المنتقد أن تحمي حقوق مصالح الجباية التي تُعتبر وفقا لنظرية الصورية غيرا

حسن النية وجبت حمايته ذلك أن الإدارة اعتقدت عن حسن نية أنه عقد حقيقي جدير بأن تؤسس عليه قرار التوظيف الإجباري للأداء الصادر في شأن المعني بالأمر وهو ما تؤيده أحكام الفصل 26 من مجلة الإلتزامات والعقود.

سابعاً- ضعف التعليل، بمقولة أن ما انتهت إليه محكمة الحكم المطعون فيه من أن العقد سند التوظيف لم يستوف الشروط القانونية لعقد البيع الناقل للملكية بما يحول دون إمكانية مراجعته بعنوان النقص في القيمة يكتسي صبغة نظرية ولم تحمل المحكمة نفسها مشقة بيان وجوه الخروقات التي شاب ذلك العقد كتحديد الشروط التي لم يستوفها بما يجعل حكمها عرضة للنقض.

وبعد الإطلاع على بقية الأوراق المطروفة 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 الإلتزامات والعقود.

وعلى مجلة معالم التسجيل والطابع الجبائي.

وبعد الإطلاع على ما يفيد استدعاء الطرفين بالطريقة القانونية لجلسة المرافعة المعينة ليوم 25 أفريل 2016 وبها تلا المستشار المقرر السيد ملخصاً لتقريره الكتابي وحضر ممثل الإدارة وتمسك بمستندات التعقيب طالبا الحكم طبقها ولم يحضر المعقب ضده.

إثر ذلك قرّرت المحكمة حجز القضية للمفاوضة والتصريح بالقرار بجلسة يوم 30 ماي 2016.

وبها، وبعد المفاوضة القانونية صُرح بما يلي :

- من جهة الشكل :

حيث قدّم مطلب التعقيب في ميعاده القانوني ممّن له الصّفة والمصلحة وكان مستوفياً لشروطه الشكلية، لذا فقد تعيّن قبوله من هذه الناحية.

- من جهة الأصل :

عن المطاعن المأخوذة من مخالفة أحكام الفصول 242 و 547 و 548 من مجلة الإلتزامات والعقود لتداخلها ووحدة القول فيها :

حيث تمسكت المعقبة بأن المعقب ضده اقتنى العقار موضع عقد البيع سند التوظيف من والده وأبرم تبعاً لذلك كتباً توضيحياً مع الوكالة العقارية للسكنى بتاريخ 22 أكتوبر 2004 بوصفه المالك الجديد

للمقسم، هذا وقد قضت محكمة البداية بإلغاء قرار التوظيف الإجباري للأداء على أساس أن الكتب الخطي سند التوظيف جاء تجسيدا لإنتقال الملكية وهو بمثابة العقد التكميلي للكتب التوضيحي سالف الذكر وأن ضبط ثمن العقار بخمسة آلاف دينار (5.000,000د) كان صوريا وأن الغاية من عملية البيع هي الحصول على القروض اللازمة للبناء وتجنباً لتنفيذ الشرط الفسخي المضمّن صلب العقد الأصلي الذي يربط بين والد المطالب بالأداء والوكالة العقارية للسكنى، وقد أيدها محكمة الإستئناف في ذلك، وهو ما يتخالف مع مقتضيات الفصل 242 من مجلة الإلتزامات والعقود الذي يقتضي أن ما انعقد على الوجه الصحيح يقوم مقام القانون بين المتعاقدين، وقد ثبت أن طرفي العقد سند التوظيف اتفقا على البيع الناقل للملكية مثلما يُستشفّ ذلك من الإلتزامات المحمولة على الطرفين من تسليم للعقار للمشتري وضمنان إستحقاقه له من قبل البائع مقابل تسليم المشتري للثمن وحلوله محلّ البائع في جميع ما علق بالعقار مع الوكالة العقارية للسكنى ومع الغير، وكان بالتالي على محكمة الحكم المنتقد التقيّد بنود العقد، كما يعتبر خرقاً لأحكام الفصل 547 من نفس المجلة على اعتبار أن المعقّب ضدّه تمسك طوال أطوار التقاضي بأنّ عقد البيع سند التوظيف باطل قانوناً بما أن عملية الملكية أساسها تنازل صادر عن والده إثر حصول الموافقة من مصالح وزارة التجهيز والإسكان ومبادرة الوكالة العقارية للسكنى بإبرام كتب توضيحي يؤسس لعملية انتقال ملكية العقار وقد جارها في ذلك محكمة الحكم المطعون فيه على الرغم من أن ذلك يعدّ نقضاً لما تمّ من جهته وسعيه مردود عليه وفقاً لأحكام الفصل 547 سالف الذكر، كما أنّه لا جدال في أن الإلتفاق الممضى بين المعقّب ضدّه ووالده هو عبارة عن حجة صادرة عنهما وتمثل سنداً أساسياً يمكن لمصالح الجباية الإحتجاج به على طرفيه وعلى قاضي الموضوع اعتباراً إلى أن ما يصدر عن شخص لا يكون حجة له وفقاً لمقتضيات الفصل 548 المذكور.

وحيث يقتضي الفصل 72 من القانون المتعلق بالمحكمة الإدارية أنّه : " تقتصر الجلسة العامة، إذا ما رفع لديها حكم مطعون فيه، على النظر في المطاعن القانونية التي سبق التمسك بها لدى حاكم الأصل إلا إذا كان المطعن المثار لأوّل مرة أمام التعقيب متعلقاً بالنظام العام أو كان متعلقاً بعيب تسرب إلى الحكم المطعون فيه لا يمكن معرفته إلا بالإطلاع على ذلك الحكم.

غير أنه يمكن للجلسة العامة، وبإثارة من الطاعن، أن تراقب الوجود المادي للوقائع التي انبنى عليها الحكم المطعون فيه وتبحث إن كان حاكم الأصل قد أعطاهما وصفاً قانونياً صحيحاً".

وحيث ثبت بمراجعة أوراق الملفين الإبتدائي والإستئنافي أنّه لم يسبق للمعقّب التمسك بالمستندات الماثلة وطالما أنّها لا تتعلّق بعيب تسرب إلى الحكم المطعون فيه لا يمكن معرفته إلا بالإطلاع عليه، باعتبار

أنّ الحكم المطعون فيه قد أيدّ موقف قاضي البداية، ولا هي من متعلّقات النظام العام، فإنّها تكون حريّة بعدم القبول.

عن جميع المطاعن المأخوذة من مخالفة أحكام الفصلين 564 و580 من مجلة الإلتزامات والعقود

والخطأ في تقدير الوقائع وضعف التعليل، لتداخلها ووحدة القول فيها :

حيث تمسكت المعقّبة بأنّ محكمة الحكم المطعون فيه اعتبرت أن العقد لم يستوف جميع شروط عقد البيع الناقل للملكية والحال أنّه مستوف لجميع الشروط القانونية لصحة أركانه من أهلية الإلتزام وسلامة الرضاء وتعلق موضوعه بمال معيّن يجوز التعاقد عليه وسبب جائز وفقا لأحكام الفصلين 564 و580 المذكورين وأنّه انتقلت بموجبه ملكية المشتري للمشتري، هذا وإنّ عقد البيع التكميلي المبرم بين الطرفين بتاريخ 15 سبتمبر 2004 لم ينص لا صراحة ولا تلميحاً على أنّ عملية إنتقال الملكية أساسها تنازل من الأب لإبنه ولا يجوز بالتالي تفسير العقد بأمر لم يأت به إطلاقاً طبقاً لأحكام الفصل 513 من مجلة الإلتزامات والعقود، كما أضافت المعقّبة أنّ محكمة البداية اعتبرت أنّ تحديد ثمن العقار بخمسة آلاف دينار كان صورياً وقد أيدّتها في ذلك محكمة الإستئناف، أي أنّهما اعتبرا العقد سند التوظيف صورياً الأمر الذي من شأنه الإضرار بمصالح الجباية وحقوق خزينة الدولة ويمس من مصداقية العقود بما من شأنه أن يزعزع استقرار المعاملات ويمس من سلامتها، كما أنّه وعلى فرض التسليم جدلاً بالصيغة الصورية للعقد فقد كان على محكمة الحكم المنتقد أن تحمي حقوق مصالح الجباية التي تُعتبر وفقاً لنظرية الصورية غيراً حسن النية وجبت حمايته ذلك أنّ الإدارة اعتقدت عن حسن نية أنّه عقد حقيقي جدير بأن تؤسس عليه قرار التوظيف الإلجباري للأداء الصادر في شأن المعني بالأمر وهو ما تؤيّد أحكام الفصل 26 من مجلة الإلتزامات والعقود، كما لاحظت المعقّبة أنّ ما انتهت إليه محكمة الحكم المطعون فيه من أنّ العقد سند التوظيف لم يستوف الشروط القانونية لعقد البيع الناقل للملكية يكتسي صبغة نظرية ولم تحمّل المحكمة نفسها مشقّة بيان وجوه الخروقات التي شابت ذلك العقد كتحديد الشروط التي لم يستوفها بما يجعل حكمها عرضة للنقض.

وحيث تبين بمراجعة أوراق الملف أنّ سند التوظيف الإلجباري للأداء موضوع القضية الماثلة تعلّق بعقد البيع المبرم بين المعقّب ضدّه ووالده المدعو محمد العكاري بتاريخ 11 و13 سبتمبر 2004 والمسجل بالقباضة المالية بالمدينة الجديدة بتاريخ 16 سبتمبر 2004 والذي بادرت الإدارة بتعديل الثمن المضمّن به بالإستناد إلى ما توفّر لديها من معلومات وانطلاقاً من عمليات تنظير ببيوعات واقعة في نفس المنطقة.

وحيث آيدت محكمة الحكم المنتقد محكمة البداية في اعتبارها أنّ ذلك العقد كتب تنازل لم يستوف شروط العقد الناقل للملكية ويتزل في خانة العقود الصورية التي لا يعتدّ بها من غير المتعاقدين وكانت الغاية منه الحصول على قرض لإتمام البناء وتفادي الشرط الفسخي المضمّن صلب عقد التفويت المبرم بين والد المطالب بالضرية والوكالة العقارية للسكنى ولا يحقّ بالتالي لإدارة الجباية إخضاعه للمراجعة الجبائية بعنوان النقص في القيمة.

وحيث أنّ العقد المبرم بين المعقّب ضدّه ووالده والذي كان سندا للتوظيف الإجباري للأداء تعلق بنفس المقسم الذي كان محلّ تفويت من الوكالة العقارية للسكنى لفائدة الأوّل وأنّ الوكالة صادقت على عملية البيع.

وحيث يستشف من تلك الحثيات أنّ عقد البيع موضوع التوظيف إنّما الهدف منه إحلال المعقّب ضدّه محلّ والده، المشتري الأصلي، في الحقوق والواجبات المترتبة عن العقد الأوّل، ولا يعدّ بيعا جديدا يمكن على أساسه توظيف الأداء طالما أنّه لا يعدو أن يكون تجسيدا للعقد الأوّل وإحلالا لطرف محلّ آخر، تمّ من الوكالة العقارية للسكنى.

وحيث أصابت محكمة الإستئناف المرمى عندما قضت بإلغاء قرار التوظيف وجاء عملها في هذا الخصوص مؤسسا واقعا وقانونا، وتعيّن لذلك ردّ المطاعن الماثلة لعدم وجاهتها.

ولهذه الأسباب

قرّرت المحكمة :

أولا : قبول التعقيب شكلا ورفضه أصلا.

ثانيا : حمل المصاريف القانونية على المعقّب.

وصدر هذا القرار عن الدائرة التعقيبية الثانية بالمحكمة الإدارية برئاسة السيد رضا بن محمود وعضوية المستشارين السيدين محمد الهادي الوسلاقي وعادل الصباغ.

وتلي علنا بجلسة يوم 30 ماي 2016 بحضور كاتبة الجلسة السيدة وسيلة النفزي.

المستشار المقرر

رئيس الدائرة

محمد اللطيف

رضا بن محمود

الكاتب العام للمحكمة الإدارية

توفيق بوفينايد