



## قرار تعقيبي

باسم الشعب التونسي،

أصدرت الدائرة التعقيبية الثالثة بالمحكمة الإدارية القرار الآتي نصّه بين:  
**المعقّبة:** الإدارة العامّة للأداءات في شخص ممثلها القانوني، مقرّها بشارع الهادي شاكر  
عدد 93، تونس،

### من جهة،

**والمعقّب ضدّهما:** \*\*\*\*\* و \*\*\*\*\*، القاطنين بنهج  
\*\*\*\*\* عدد \*\*، تونس،

### من جهة أخرى.

بعد الإطلاع على مطلب التعقيب المقدم من الإدارة العامّة للأداءات والمرسّم بكتابة المحكمة بتاريخ 28 ماي 2010 تحت عدد 311271 طعنا في الحكم الإستئنافي الصادر عن محكمة الإستئناف بنابل بتاريخ 18 فيفري 2010 في القضية عدد 1325 والقاضي بقبول الإستئناف شكلا ورفضه أصلا وإقرار الحكم الابتدائي وحمل المصاريف القانونية على المستأنف.

وبعد الإطلاع على الحكم المطعون فيه الذي تفيد وقائعه أنّ المعقّب ضدّهما تعرّضا إلى مراجعة أولية في مادّة معالم التسجيل بموجب إبرامهما عقد وعد بيع تعلّق بجميع المقسم عدد 17 البالغة مساحته 575 مترا مربعا من تقسيم العقارين عدد 37973 و554128 الكائن بالحمامات بثمن قدره 143.750,000 د نتج عنها صدور قرار في التّوظيف الإجباري للأداء تحت عدد 332 بتاريخ 15 ديسمبر 2005 يقضي بمطالبتهما بأن يؤدّيا للخزينة العامّة للبلاد التونسية مبلغا جمليا قدره 13.112,687 د أصلا وخطايا فاعترضوا عليه أمام المحكمة الابتدائية بقرمبالية التي تعهّدت بالقضية وأصدرت فيها بتاريخ 4 جانفي 2007 الحكم الابتدائي عدد 236 القاضي إبتدائيا بقبول الاعتراض شكلا وفي الأصل بإلغاء قرار التّوظيف الإجباري للأداء عدد 332 المؤرّخ في 15 ديسمبر 2005، وهو الحكم الذي استأنفته المعقّبة أمام محكمة الإستئناف بنابل التي تعهّدت بالقضية وأصدرت فيها حكمها المضمّن منطوقه بالطالع والذي هو محل الطعن المائل.

وبعد الإطلاع على المذكرة في بيان أسباب الطعن المدلى بها من المعقّبة بتاريخ 23 جوان 2010 والرّامية إلى قبول مطلب التعقيب شكلا وأصلا ونقض الحكم المطعون فيه وإحالة القضية إلى محكمة الإستئناف المختصة لتعيد النّظر فيها بهيئة حكومية جديدة وحمل المصاريف القانونية على المعقّب ضدّهما، وذلك بالإستناد إلى ما يلي:

أولاً: خرق أحكام الفصلين 564 و580 من مجلة الالتزامات والعقود، بمقولة أنّ تكيف محكمة الحكم المطعون فيه للعقد موضوع التوظيف الإجباري بكونه وعد بيع لعدم انتقال الملكية لا يستقيم قانوناً باعتبار أنّه تضمّن كافة شروط العقد وهي التزام في الرضا بين المتعاقدين حول البيع والشراء وبيان المبيع والإتفاق حول ثمن جملي ونهائي للعقار المباع وتمّ انتقال الملكية طبقاً لأحكام الفصل 564 من مجلة الالتزامات والعقود.

ثانياً: خرق أحكام الفصل 116 من مجلة الالتزامات والعقود، بمقولة أنّ محكمة الحكم المطعون فيه اعتبرت أنّ العقد معلق على شرط تسليم الثمن وإحضار شهادة ملكية خاصّة بالمقسم موضوع العقد وإخراجه في رسم عقاري جديد مستقل عن الرسمين العقاريين الواقع تقسيمهما في حين أنّه، من ناحية، يتعيّن لاعتبار العقد موقوفاً على شرط تعلّقي أن يقع التّنصيب صراحة صلبه على أنّ عدم تحقيق الشرط يجعل عناصر الإتفاق غير متوقّرة وأن يكون تحقيق الشرط غير متأكّد وأن لا يكون الشرط متوقّفاً على إرادة الأطراف، ومن ناحية ثانية، فإنّ الشرط التعلّقي هو الشرط الذي يعلّق وجود الإلتزام ويجعل الإتفاق رهين حدوث أمر مستقبلي خارج عن إرادة الأطراف، وبالتالي فإنّ الشرطين المذكورين لا يعدّان شرطان تعلّقيان لعدم تطابقهما وأحكام الفصل 116 من مجلة الالتزامات والعقود.

ثالثاً: خرق أحكام الفقرة 1 من الفصل 20 من مجلة معالم التسجيل والطابع الجبائي، بمقولة أنّ انزلاق محكمة الحكم المطعون فيه في مسألة تصنيف العقود الخاضعة لإجراء التسجيل النسبي أو القار دون مراعاة لخصوصية المادة الجبائية فيه خرق لأحكام الفصلين 3 و20 من مجلة معالم التسجيل والطابع الجبائي ذلك أنّها اعتمدت تأويلاً ضيقاً لأحكام الفصلين المذكورين عندما أقصت عقد وعد البيع من ميدان تطبيق الفقرة الأولى من الفصل 20 المذكور في حين أنّ هذا الفصل جاء عامّاً ومطلقاً ليشمل جميع "البيوعات والإحالات" خاصّة وأنّ الفصل 532 من مجلة الالتزامات والعقود نصّ على أنّه "إذا كانت عبارة القانون مطلقة جرت على إطلاقها".

رابعاً: سوء التكييف، بمقولة أنّه خلافاً لوصف محكمة الحكم المطعون فيه للعقد موضوع قضية الحال بأنّه "وعد بيع" فإنّ التكييف القانوني الصحيح لهذا العقد هو "عقد بيع" ذلك أنّه جاء مكتمل الأركان القانونية لعقد البيع المذكورة بالفصل 580 من مجلة الالتزامات والعقود وغير متضمّن لشرط تعلّقي وبالتالي فإنّه لا يحول دون انتقال الملكية بمجرد إتمام الملتمزم لالتزاماته التعاقدية.

وبعد الإطلاع على بقية الأوراق المظروفة بالملف.

وبعد الإطلاع على القانون عدد 40 لسنة 1972 المؤرّخ في 1 جوان 1972 المتعلّق بالمحكمة الإدارية كما تمّ تنقيحه وإتمامه بالنصوص اللاحقة له وآخرها القانون الأساسي عدد 2 لسنة 2011 المؤرّخ في 3 جانفي 2011.

وعلى مجلة الإلتزامات والعقود.

وعلى مجلة معالم التسجيل والطابع الجبائي.

وبعد الإطلاع على ما يفيد إستدعاء الطّرفين بالطريقة القانونية لجلسة المرافعة المعيّنة ليوم 26 مارس 2011، وبها تمّ الإستماع إلى المستشار المقرر السيد حسين عمارة في تلاوة ملخّص من تقريره الكتابي وحضر ممثّل الإدارة العامة للأداءات وتمسّك بمستندات التعقيب.

وإثر ذلك حجزت القضية للمفاوضة والتصريح بالقرار لجلسة يوم 16 أفريل 2011.

### وبها وبعد المفاوضة القانونية صرّح بما يلي :

#### - من جهة الشكل :

حيث قدّم مطلب التعقيب في الأجل القانوني ممّن له الصفة والمصلحة مستوفيا مقوماته الشكلية الجوهرية وتعيّن لذلك قبوله من هذه الناحية.

#### - من جهة الأصل :

#### عن المطاعن الأربعة لاتحاد القول فيها:

حيث تمسّكت المعقّبة بأنّ تكيف محكمة الحكم المطعون فيه للعقد موضوع التوظيف الإجباري بكونه وعد بيع لعدم انتقال الملكية لا يستقيم قانونا باعتبار أنّه تضمّن كافة شروط العقد وهي التزام في الرضا بين المتعاقدين حول البيع والشراء وبيان المبيع والإتفاق حول ثمن جملي ونهائي للعقار المباع وتمّ انتقال الملكية طبقا لأحكام الفصل 564 من مجلة الإلتزامات والعقود. وأضافت أنّ الشرطين المتعلّقين بتسليم الثمن وإحضار شهادة ملكية خاصّة بالمقسم موضوع العقد وإخراجه في رسم عقاري جديد مستقل عن الرسمين العقاريين الواقع تقسيمهما لا يعدّان شرطين تعلقيين لعدم تطابقهما وأحكام الفصل 116 من مجلة الإلتزامات والعقود. كما تمسّكت بأنّ محكمة الحكم المطعون فيه اعتمدت تأويلا ضيقا لأحكام الفصلين 3 و20 من مجلة معالم التسجيل والطابع الجبائي عندما أقصت عقد وعد البيع من ميدان تطبيق الفقرة الأولى من الفصل 20 المذكور في حين أنّ هذا الفصل جاء عامّا ومطلقا ليشمل جميع "البيوعات والإحالات".

وحيث يتّضح من أوراق الملف أنّ إدارة الجباية تولّت توظيف معلوم نسبي للتسجيل على المعقّب ضدّهما بموجب إبرامهما لعقد وعد بيع تعلّق بجميع المقسم عدد 17 البالغة مساحته 575 مترا مربّعا من تقسيم العقارين عدد 37973 و554128 الكائن بالحمامات بثمن قدره 143.750,000د قبضت منه الواعدة بالبيع مبلغا قدره 60.000,000د عند تحرير العقد لدى عدلي إشهد بتاريخ 22 مارس 2005 على أن يسدّد المعقّب ضدّهما باقي الثمن عند إبرام البيع النهائي.

وحيث تضمّن الحكم المطعون فيه أنّ عقد وعد البيع هو عقد غير ناقل للملكية باعتبار أنّ شروط الفصل 580 من مجلة الإلتزامات والعقود غير متوقّرة فيه ضرورة أنّ إرادة الطرفين انصرفت إلى الوعد بالبيع وليس البيع الذي بقي معلقاً على شرط إحضار شهادة ملكية خاصّة بالمقسم موضوع العقد وإخراج المقسم المذكور في رسم عقاري جديد مستقل عن الرسمين العقاريين الواقع تقسيمهما استناداً إلى حكم القسمة الصادر عن المحكمة الابتدائية بقرمبالية عدد 1708 بتاريخ 2 جانفي 1989.

وحيث استقرّ فقه قضاء هذه المحكمة على أنّ الوعد بالبيع هو التزام بعمل يتقيّد به طرفاه موضوعه حقّ شخصي لا عيني فلا تنتقل به الملكية ولا يعدّ مبدئياً من العقود التي ينجرّ عنها انتقال الملكية ولا تنطبق عليه بالتالي أحكام الفصل 20 من مجلة معالم التسجيل والطابع الجبائي المتعلقة بالمعلوم النسبي للتسجيل والتي تتعلق بعقود البيع تامّة الشروط والموجبات.

وحيث طالما ثبت من أوراق الملف أنّ العقد الذي أبرمه المعقّب ضدّهما هو وعد بالبيع وليس بيعاً تامّاً فالموجبات فإنّ قضاء محكمة الإستئناف بتأييد الحكم الابتدائي وبإبطال قرار التوظيف على أساس عدم خضوع الوعد بالبيع إلى المعلوم النسبي للتسجيل يعدّ في طريقه قانوناً واتّجه لذلك رفض المطاعن المتمسك بها.

### ولهذه الأسباب

### قرّرت المحكمة :

أولاً: قبول مطلب التعقيب شكلاً ورفضه أصلاً.

ثانياً: حمل المصاريف القانونية على المعقّب.

وصدر هذا القرار عن الدائرة التعقيبيّة الثالثة برئاسة السيد غازي الجريبي، الرئيس الأوّل للمحكمة الإداريّة وعضويّة المستشارين السيّد يسرى كريمة والسيد علي العباسي.

وتلي علناً بجلسة يوم 16 أفريل 2011 بحضور كاتبة الجلسة الأنسة منى بوشلاغم.

المستشار المقرّر	الرئيس الأوّل
غازي الجريبي	حسين عمارة