

الجمهورية التونسية

مجلس الدولة

المحكمة الإدارية

تقرير ختم التحقيق

الدائرة التعقيبية الثالثة

القضية عدد : 311271

المعقبة: الإدارة العامة للأداءات في شخص ممثلها القانوني، مقرها بشارع الهادي شاكر عدد 93، تونس،

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

### ملخص وقائع القضية:

تفيد وقائع القضية أنّ المعقب 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 و 554128 الكائن بمشيخة الحمامات بثمان قدره 143.750,000 د نتج عنها صدور قرار في التوظيف الإجباري للأداء تحت عدد 332 بتاريخ 15 ديسمبر 2005 يقضي بمطالبتهما بأن يؤدّيا للخزينة العامة للبلاد التونسية مبلغا جمليا قدره 13.112,687 د أصلا وخطايا بعنوان معلوم التسجيل النسبي ومعلوم انجرار الملكية والمعلوم الرّاجع لإدارة الملكية العقارية اعترضوا عليه أمام المحكمة الابتدائية بقرمبالية التي تعهّدت بالقضية وأصدرت فيها بتاريخ 4 جانفي 2007 الحكم الابتدائي عدد 236 القاضي إبتدائيا بقبول الإعتراض شكلا وفي الأصل بإلغاء قرار التوظيف الإجباري للأداء عدد 332 المؤرّخ في 15 ديسمبر 2005، وهو الحكم الذي استأنفته المعقبة أمام محكمة الإستئناف بنابل التي تعهّدت بالقضية وأصدرت فيها بتاريخ 18 فيفري 2010 الحكم الإستئنافي عدد 1325 والقاضي بقبول الإستئناف شكلا ورفضه أصلا وإقرار الحكم الإبتدائي وحمل المصاريف القانونية على المستأنف، وهذا الحكم هو محلّ الطعن المائل.

الحكم الإستئنافي المطعون فيه : الحكم الإستئنافي الصادر عن محكمة الإستئناف بنابل بتاريخ 18 فيفري 2010 في القضية عدد 1325 والقاضي بقبول الإستئناف شكلا ورفضه أصلا وإقرار الحكم الإبتدائي وحمل المصاريف القانونية على المستأنف.

## إجراءات الطعن بالتعقيب :

تاريخ الإعلام بالحكم الإستئنافي : 30 أفريل 2010

تاريخ القيام : 28 ماي 2010

تاريخ تقديم المذكرة و مرفقاتها : 23 جوان 2010

**طلبات المعقبة:** قبول مطلب التعقيب شكلا وأصلا ونقض الحكم المطعون فيه وإحالة القضية إلى محكمة الإستئناف المختصة لتعيد النظر فيها بهيئة حكمية جديدة وحمل المصاريف القانونية على المعقّب ضدّهما.

## موجز أسباب الطّعن:

أولا: خرق أحكام الفصلين 564 و580 من مجلة الإلتزامات والعقود، بمقولة أنّ تكليف محكمة الحكم المطعون فيه للعقد موضوع التوظيف الإجباري بكونه وعد بيع لعدم انتقال الملكية لا يستقيم قانونا باعتبار أنّه تضمّن كافة شروط العقد وهي التّزامن 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.

ثانيا: خرق أحكام الفصل 116 من مجلة الإلتزامات والعقود، بمقولة أنّ محكمة الحكم المطعون فيه اعتبرت أنّ العقد معلق على شرط تسليم الثمن وإحضار شهادة ملكية خاصة بالمقسم موضوع العقد وإخراجه في رسم عقاري جديد مستقل عن الرسمين العقاريين الواقع تقسيمهما في حين أنّه، من ناحية، يتعيّن لا اعتبار أنّ العقد موقوفا على شرط تعلّقي أن يقع التّنصيب صراحة صلب العقد على أنّ عدم تحقيق الشرط يجعل عناصر الإتفاق غير متوقّرة وأن يكون تحقيق الشرط غير متأكّد وأن لا يكون الشرط متوقّفا على إرادة الأطراف، ومن ناحية ثانية، لأنّ 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 الإلتزامات والعقود.

ثالثا: 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 تأويلا ضيقا لأحكام الفصلين المذكورين 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" خاصة وأنّ الفصل 532 من مجلة الإلتزامات والعقود نصّ على أنّه "إذا كانت عبارة القانون مطلقة جرت على إطلاقها".

رابعا: سوء التكييف، بمقولة أنّه خلافا لوصف محكمة الحكم المطعون فيه للعقد موضوع قضية الحال بأنّه "وعد بيع" فإنّ التكييف القانوني الصحيح لهذا العقد هو "عقد بيع" ذلك أنّه جاء، من

جهة، مكتمل الأركان القانونية لعقد البيع المذكورة بالفصل 580 من مجلة الإلتزامات والعقود، ومن جهة أخرى، غير متضمّن لشرط تعلّقي ولا يحول دون انتقال الملكية بمجرد إتمام الملتزم لالتزاماته التعاقدية وبالتالي فهو يبقى خاضعا لمعلوم التسجيل النسبي.

طلبات المعقّب ضدّها : -

ردّ المعقّب ضدّهما : -

القانون :

- من جهة الشكل :

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

- من جهة الأصل :

عن المطاعن الأربعة لاتّحاد القول فيها:

حيث تمسّكت المعقّبة بأنّ تكليف محكمة الحكم المطعون فيه للعقد موضوع التوظيف الإجمالي 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 شرطان تعلّقيان 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 عاما ومطلقا ليشمل جميع "اليبوعات والإحالات" وأنّ الفصل 532 من مجلة الإلتزامات والعقود نصّ على أنّه "إذا كانت عبارة القانون مطلقة جرت على إطلاقها. وأكدت أنّه خلافا لوصف محكمة الحكم المطعون فيه للعقد موضوع قضية الحال بأنّه "وعد بيع" فإنّ التكليف القانوني الصحيح لهذا العقد هو "عقد بيع" ذلك أنّه جاء، من جهة، مكتمل الأركان القانونية لعقد البيع المذكورة بالفصل 580 من مجلة الإلتزامات والعقود، ومن جهة أخرى، غير متضمّن لشرط تعلّقي ولا يحول دون انتقال الملكية بمجرد إتمام الملتزم لالتزاماته التعاقدية وبالتالي فهو يبقى خاضعا لمعلوم التسجيل النسبي.

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 مربعا من تقسيم العقارين عدد 37973 و554128 الكائن بمشيخة الحمامات بثمان قدره 143.750,000 قبضت منه الواعدة بالبيع مبلغا قدره 60.000,000 عند تحرير العقد لدى

عدلي إشهاد 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 متوفّرة 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 الصّادر 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 ينجّر عنها انتقال الملكية ولا تنطبق عليه بالتالي أحكام الفصل 20 من مجلة معالم التسجيل والطابع الجبائي المتعلقة بالمعلوم النسبي للتسجيل والتي تتعلق بعقود البيع التامة الشروط والموجبات من دفع للثمن وحوز وتصرف في العقار<sup>1</sup>.

وحيث طالما ثبت من أوراق الملف أنّ العقد الذي أبرمه المعقّب ضدّهما هو وعد بالبيع وليس بيعاً تامّ الموجبات 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 المتمسّك بها.

### عن المظن الأول المأخوذ من خرق أحكام الفصل 52 من مجلة التسجيل والطابع الجبائي:

حيث تمسّكت المعقّبة بأنّ المشرّع ولئن أعفى في الفقرة الأولى من الفصل 52 من مجلة معالم التسجيل والطابع الجبائي إحالة الأراضي الفلاحية بموجب الإرث من معالم التسجيل إلا أنّ هذا الإعفاء ليس مطلقاً وإنّما مشروط بتقديم الورثة لالتزام ينصّ على المحافظة على الملكية المشتركة لتلك العقارات واستغلالها جماعياً لمدة لا تقلّ عن 15 سنة كما أنّ الفقرة الثانية من نفس الفصل وضعت جزاء للإخلال بهذا الإلتزام يتمثّل في الحرمان من الإعفاء ودفع معالم التسجيل الموظّفة على التركات مع إضافة خطايا التأخير المنصوص عليها بالفقرة الثانية من الفصل من نفس المجلة. ولاحظت الإدارة أنّ المعقّب ضدّهم لم يحترموا الشرط المنصوص عليه بالفصل 52 المذكور ذلك أنّهم لم يقدّموا التزماً بالمحافظة على الملكية المشتركة والاستغلال الجماعي للأرض لمدة لا تقلّ عن 15 سنة على الأقلّ وقاموا بقسمة الأرض وفرز مناب كل وريث على حدة. وقد غفلت محكمة الإستئناف تماماً عن هذا الشرط وجزمت بأنّ الأراضي الفلاحية معفية بصفة آلية من معالم التسجيل الموظّفة على التركات دون قيد أو شرط، إضافة إلى أنّها أساءت فهم الفصل 52 المذكور ذلك أنّها اعتبرت أنّه يهّم الإعفاء من معالم التسجيل ولا علاقة له بالأداء على التركات في حين أنّه لا وجود لنوعين من المعالم وإنّما هو أداء واحد وهو معلوم التسجيل الموظّف على التركات أي نقل ملكية العقارات والمنقولات بموجب الإرث.

<sup>1</sup> -القرار التعقيبي الصادر في القضية عدد 39135 بتاريخ 19 جانفي 2009.

## عن المطعن الثاني المأخوذ من الخطأ في التكييف القانوني لوقائع النزاع:

حيث تمسكت المعقبة بأن محكمة البداية الموضوع تولت التركيز على الصبغة الفلاحية للأرض موضوع التركة والحال أن مصالح الجباية لم تناقش هذه الصبغة وإنما ناقشت مدى احترام المعقب ضدّهم للشرط المنصوص عليه بالفصل 52 المذكور للإنتفاع بالإعفاء من معالم التسجيل التسجيل المستوجبة بعنوانها، وبالتالي فإنّ المحكمة بتركيزها على التدقيق في صبغة الأرض إن كانت ذات صبغة فلاحية أم لا لتقرّ عدم خضوعها للأداء على التركات تكون قد أخطأت في التكييف القانوني لوقائع النزاع ممّا كان له تأثير واضح على وجه الفصل في القضية.

## عن المطعن الثالث المأخوذ من سوء التعليل:

حيث تمسكت المعقبة بأن محكمة الإستئناف علّلت الحكم الصادر عنها بأنه ثبت لديها اعتمادا على تقرير الإختبار أن الأرض موضوع التركة هي أرض فلاحية وبالتالي فإنّها بموجب القانون معفية من معالم التسجيل الموظفة على نقل العقارات والمنقولات بموجب الإرث والحال أن الفصل 52 المذكور وضع شرطا للإنتفاع بهذا الإعفاء يتمثل في ضرورة تقديم التزام لمصالح الجباية بالحفاظ على الملكية المشتركة للأرض واستغلالها جماعيا لمدة لا تقلّ عن 15 سنة على الأقل وهو شرط لم يحترمه المعقب ضدّهم في قضية الحال. وتبعاً لذلك فإنّ محكمة الإستئناف وعوض أن تثبتت في منطوق الفصل 52 المذكور في فقرتيه الأولى والثانية فإنّها اكتفت بتبني موقف محكمة البداية وحادت بالنزاع عن مساره القانوني الصحيح وحصرته في مسألة لم تنازع فيها مصالح الجباية تتمثل في معرفة صبغة الأرض إن كانت فلاحية أم لا. وأضافت الإدارة أنّه وعلى فرض أن إعفاء الأراضي الفلاحية هو إعفاء مطلق وغير خاضع لأيّ قيد أو شرط فقد كان على المحكمة أن تقضي ببطالان قرار التوظيف في جزئه المتعلق بالأرض الفلاحية دون أن يتجاوز ذلك ويمتدّ إلى بقية عناصر التركة والمتمثلة في المنزل المقدّرة قيمته بـ 20.000,000د والتي لم تكن موضوع منازعة بين مصالح الجباية والورثة.

وحيث لئن عمد المعقب إلى الجمع، بعنوان هذا المطعن، بين هضم حقوق الدّفاع وخرق القانون، فقد ثبت بالإطّلاع على مضمونه أنّه يعيب على الحكم المطعون فيه هضم حقوق الدّفاع، الأمر الذي يتّجه معه اعتبار أن المطعن المائل يتعلّق بهضم حقوق الدّفاع ضرورة أن العبرة تكمن في مضمون المطعن وليس في عنوانه<sup>2</sup>.

## المقترح :

- أولا : قبول مطلب التعقيب شكلا ورفضه أصلا.

- ثانيا : حمل المصاريف القانونيّة على المعقبة.

حرّر بتاريخ 8 فيفري 2011

<sup>2</sup>-الرجوع إلى القرار التعقيبي الصادر في القضية عدد 36770 بتاريخ 18 جانفي 2008.

المقرّر :  
حسين عمارة