



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 ضدها: الكائن مكتبه بالمركب العقاري ، عنوانها بنهج عدد أريانة ، نائبها الأستاذ الطابق ، نهج : ، تونس ، مكتب عدد ،

من جهة أخرى.

بعد الإطلاع على مطلب التعقيب المقدم من الإدارة العامّة للأداءات والمرسّم بكتابة المحكمة بتاريخ 3 ماي 2010 تحت عدد 311182 طعنا في الحكم الصادر عن محكمة الإستئناف بتونس بتاريخ 9 ديسمبر 2009 في القضية عدد 88978 والقاضي بقبول الإستئناف شكلا ورفضه أصلا وإقرار الحكم الابتدائي المطعون فيه.

وبعد الإطلاع على الحكم المطعون فيه الذي تفيد وقائعه أنّ المعقّب ضدها استهدفت إلى مراجعة أولية في مادّة معالم التسجيل بموجب إبرامهما لعقد بيع مؤرخ في 19 سبتمبر 2002 تعلق بجميع الشقة نوع "ف 3" عدد 4 A بالطابق النصفى من إقامة الخليل (المرج أ) والكائن بين شارعي الهادي نويرة وأريانة الورود بالنصر II بثمن قدره 76.000,000 د نتج عنها صدور قرار في التوظيف الإجباري للأداء تحت عدد 06/643 بتاريخ 9 سبتمبر 2006 يقضي بمطالبتهما بأن تؤدّي للخزينة العامّة للبلاد التونسية مبلغا قدره 5.687,500 د أصلا وخطايا بعنوان معالم التسجيل التكميلية اعترضت عليه أمام المحكمة الابتدائية بأريانة التي تعهّدت بالقضية وأصدرت فيها بتاريخ 5 جويلية 2007 الحكم الابتدائي عدد 600 القاضي إبتدائيا بقبول الاعتراض شكلا وفي الأصل بنقض قرار التوظيف الإجباري عدد 634/6 الصادر بتاريخ 9 سبتمبر 2006، وهو الحكم الذي استأنفته المعقّبة أمام محكمة الإستئناف بتونس 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 15 جوان 2010 والرّامية إلى قبول مطلب التعقيب شكلا وأصلا ونقض الحكم المطعون فيه وحمل المصاريف القانونيّة على المعقّب ضدها، وذلك بالإستناد إلى ما يلي:

أولا: خرق أحكام الفصلين 23 مكرر و 14 من القانون عدد 17 لسنة 1990 المؤرّخ في 26 فيفري 1990 المتعلّق بتحويل التشريع الخاص بالبعث العقاري مثلما تمّ تنقيحه بالقانون عدد 98 لسنة 1991 المؤرّخ في 31 ديسمبر 1991، بمقولة أنّ مصالح الجباية تمسّكت في الطورين الإبتدائي والإستئنافي بأنّ محضر المعاينة المؤرّخ في 9 أوت 2002 نصّ على جملة من الإحترازاات فضلا

عن كونه محضر معاينة وليس محضر انتهاء أشغال على معنى الفصل 23 مكرر المذكور إلا أن محكمة الإستئناف قضت بإقرار الحكم الابتدائي وعلّلت موقفها بأنه ثبت بالإطلاع على محضر المعاينة المؤرخ في 9 أوت 2002 أنه نصّ بصفة واضحة على أنّ أشغال البناء منتهية وأنّ ما ورد بهذا المحضر من احترازاات لا علاقة لها بانتهاء الأشغال ذلك أنّ العبرة بالتنصيص على انتهاء الأشغال ولا علاقة للإدارة بما تضمنه المحضر من احترازاات، وأنّ الفصل 23 سالف الإشارة لم ينص على صيغة معينة لمحضر انتهاء الأشغال سواء وقع التنصيص على محضر معاينة أو غير ذلك وأنّه في كلّ الأحوال فقد تمّ رفع تلك الإحترازاات بالمحضر المؤرخ في 8 نوفمبر 2003 الذي يفيد أيضا انتهاء الأشغال، وتكون بذلك محكمة الإستئناف قد خرقت الفصلين 14 و23 مكرر المذكورين من عدة مستويات:

1- بخصوص شهادة المطابقة وحسن إنجاز الأشغال: لقد اشترط الفصل 14 من القانون عدد 17 لسنة 1990 ضرورة تسليم تلك الشهادة للمشتري وذلك قبل تسليم العقار المقتنى والمقصود من عبارة المطابقة وحسن إنجاز الأشغال هو أن تكون الأشغال قد تمت بصفة نهائية وبصفة مطابقة للأمثلة الهندسية المصادق عليها من قبل الجهات المختصة، وأنّه بعد إعداد المهندس المعماري لتلك الشهادة توصلت المصالح الفنية لبلدية أريانة بعد إجراء معاينة مادية للعمارة التي تشتمل على عقار التداعي إلى معاينة إخلالات جوهرية تمثلت في عدم مطابقة أشغال البناء للأمثلة الهندسية المنقحة من حيث تغييرات داخلية بالطابقين السفلي والأرضي وحذف بعض الفتحات بالواجهة وعدم ربط العمارة بالشبكة الكهربائية والغاز والماء، وبالتالي وأمام التناقض بين شهادة المطابقة المسلمة من المهندس المعماري والمعاينة المادية التي تولّت القيام بها المصالح الفنية ببلدية أريانة والتي كان تاريخها لاحقا لتاريخ شهادة المهندس المعماري فإنه لا يمكن بأيّ حال الجزم بمطابقة وحسن إنجاز الأشغال.

2- بخصوص محضر إنتهاء الأشغال: إنّ المقصود من عبارة "انتهاء الأشغال" هو جواز استغلال العقار المبني بصفة اعتيادية أي أن يكون صالحا للإستغلال في حين أنّه يتّضح من الوثيقة المرفقة لعقد البيع عند إجراء التسجيل أنّها مجرد محضر معاينة والفرق شاسع بين محضر انتهاء الأشغال ومحضر المعاينة ذلك أنّ محضر المعاينة هو مجرد إجراء معاينة لما آلت إليه الأشغال ونسق تقدّمها مقارنة بالأمثلة الهندسية المصادق عليها بقطع النظر عن انتهاء الأشغال من عدمها في حين أنّ محضر انتهاء الأشغال هو عبارة عن شهادة تحوّل على جميع عناصر الصبغة النهائية لتتمام الأشغال.

3- بخصوص محضر المعاينة المؤرخ في 8 نوفمبر 2003: لقد علّلت محكمة الإستئناف موقفها القاضي بسلامة وقانونية محضر المعاينة المؤرخ في 9 أوت 2002 بأنّ محضر المعاينة المؤرخ في 8 نوفمبر 2003 قد رفع تلك الإحترازاات ونصّ على انتهاء الأشغال في حين أنّه لا يمكن مجاراتها في ذلك لاختلاف مضمون محضري المعاينة والذي يبرز على مستوى عدد وتاريخ رخصة البناء وتاريخ المصادقة على الأمثلة الهندسية. ولا يمكن تفسير هذا الإختلاف سوى بأنّ عملية إتمام الأشغال استوجبت إستصدار رخصة بناء جديدة وإعداد مثال هندسي جديد لما للتقائص التي تمت معاينتها بمقتضى محضر المعاينة المؤرخ في 9 أوت 2002 من أهمية ولما لها من علاقة بانتهاء الأشغال.

ثانيا: الخطأ البيّن في التقدير، بمقولة أنّ محكمة الإستئناف لما قضت بتأييد الحكم الابتدائي بالإستناد إلى محضر المعاينة المؤرخ في 9 أوت 2002 تكون قد ارتكبت خطأ بيّنا في تقدير حجج الخصوم.

ثالثا: سوء التعليل، بمقولة أنّ ما علّلت به محكمة الإستئناف حكمها لا يستقيم ذلك أنّ العبرة ليست بمجرد التنصيص على انتهاء الأشغال ضرورة أنّه إذا كان الواقع غير ذلك فلا يمكن الحديث عن

انتهاء الأشغال باعتبار أنّ الإحترازاات المذكورة بمحضر المعاينة ذات أهمية بالغة ولا تنم عن فرضية انتهاء الأشغال من حيث الواقع خاصة وأنّ التغييرات المشار إليها استوجبت استصدار مثال هندسي جديد كما استوجبت استصدار قرار جديد للترخيص في البناء، وبالتالي وخلافا لما علّلت به محكمة الإستئناف حكمها فإنّ تلك الإحترازاات كان لها تأثير بالغ على قرار انتهاء الأشغال.

وبعد الإطلاع على تقرير نائب المعقّب ضدها في الردّ على المذكرة في بيان أسباب الطعن المدلى به بتاريخ 6 ديسمبر 2010 والرّامي إلى رفض التعقيب أصلا، وذلك بالإستناد إلى ما يلي:

أولا: بخصوص المطعن الأوّل المتعلّق بخرق أحكام الفصلين 23 مكرر و14 من القانون عدد 17 لسنة 1990 المؤرّخ في 26 فيفري 1990 المتعلّق بتحوير التشريع الخاص بالبعث العقاري مثلما تمّ تنقيحه بالقانون عدد 98 لسنة 1991 المؤرّخ في 31 ديسمبر 1991، دفع نائب المعقّب ضدها بما يلي:

1- بخصوص شهادة المطابقة وحسن إنجاز الأشغال: إنّ علم الإدارة بـ"فساد" الشهادة المسلمة من قبل من خوّله القانون تسليمها وسعيها إلى مراقبة محتواها ومقارنته بمحضر معاينة انتهاء الأشغال يتنافى ومبدأ الشرعية الذي لا يخوّلها كإدارة الإنتصاب لمراقبة مطابقة كتائب شرعية صادرة عن هيكل إدارية أخرى للحقيقة والواقع، كما أنّ القانون أوجب على إدارة الجباية تمتيع منوّبته بالتسجيل بالمعلوم القار إذا ما قدّمت الوثائق المنصوص عليها بالفصل 23 مكرر من قانون البعث العقاري دون أن يخوّل لها البحث في صحّة هذه الوثائق من جهة مطابقتها للواقع.

2- بخصوص محضر إنتهاء الأشغال المؤرّخ في 9 أوت 2002: إنّ المحضر المذكور نصّ على أنّ "أشغال البناء منتهية" وأنه لا يمكن للإدارة أن تضيق بمحض إرادتها من عبارة النص القانوني الذي أوجب تقديم محضر انتهاء الأشغال وذلك بإضافة شرط أن لا يتضمن المحضر أيّ احترازاات لأنّ في ذلك مخالفة لأحكام الفصل 533 من مجلة الإلتزامات والعقود. كما أنّه ليس في وسع الإدارة أن تتمسك بالشروط التي سنّت لحماية المشتري لتسعى إلى حرمانه من التسجيل بالمعلوم القار.

3- بخصوص محضر المعاينة المؤرّخ في 8 نوفمبر 2003: إنّ هذا المحضر جاء ليؤكّد انتهاء الأشغال وليدعم موقف منوّبته ولم يكن سندا لموقف محكمة البداية ولا لمحكمة الإستئناف في خصوص توفر شرط تقديم محضر انتهاء الأشغال، كما أنّ هذا المحضر لم يكن له تأثير على حقّ منوّبته في التمتع بالتسجيل بالمعلوم القار طبق أحكام الفصل 23 مكرر من قانون البعث العقاري. ثانيا: بخصوص المطعن الثاني المأخوذ من الخطأ البيّن في التقدير، دفع نائب المعقّب ضدها بأنّ التعليل الذي اعتمده محكمة الحكم المطعون فيه لا ينم عن خطأ بيّن في التقدير ذلك أنّها اعتبرت أنّ العبرة وفقا للقانون عدد 17 لسنة 1990 المؤرّخ في 26 فيفري 1990 بأن يقع التنصيص على محضر انتهاء الأشغال ولا علاقة للإدارة بما تضمّنه المحضر من احترازاات أخرى. وأكّد أنّ التنصيص على انتهاء الأشغال والتحقق من ذلك هو من مشمولات المصالح البلدية التي سلّمت منوّبته محضر المعاينة ونصّت فيه على أنّ الأشغال منتهية.

ثالثا: بخصوص المطعن الثالث المأخوذ من سوء التعليل، دفع نائب المعقّب ضدها بأنّ ما تمسكت به الإدارة صلب هذا المطعن لا يمكن أن يدخل تحت طائلة ضعف التعليل ذلك أنّ محكمة الحكم المطعون فيه خصّصت الصفحتين 11 و12 من حكمها للبحث في علاقة الإحترازاات بانتهاء الأشغال وللجواب عمّا تمسكت به الإدارة من هذه الناحية.

وبعد الإطلاع على بقية الأوراق المظروفة بالملف.

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

وبعد الإطلاع على ما يفيد إستدعاء الطرفين بالطريقة القانونية لجلسة المرافعة المعينة ليوم 6 جويلية 2011، وبها تم الإستماع إلى المستشار المقرر السيد حسين عمارة في تلاوة ملخص من تقريره الكتابي وحضر ممثل الإدارة العامة للأداءات وتمسك بمستندات التعقيب ولم يحضر الأستاذ وبلغه الإستدعاء.

وإثر ذلك حذرت القضية للمفاوضة والتصريح بالقرار لجلسة يوم 15 جويلية 2011.
وبها وبعد المفاوضة القانونية صرح بما يلي :

- من جهة الشكل :

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

- من جهة الأصل :

عن المطنع الأوّل المأخوذ من خرق أحكام الفصلين 23 مكرر و14 من القانون عدد 17 لسنة 1990 المؤرخ في 26 فيفري 1990 المتعلق بتحويل التشريع الخاص بالبعث العقاري مثلما تمّ تنقيحه بالقانون عدد 98 لسنة 1991 المؤرخ في 31 ديسمبر 1991:

حيث لاحظت المعقبة أنّ مصالح الجباية تمسّكت في الطورين الإبتدائي والإستئنائي بأنّ محضر المعاينة المؤرخ في 9 أوت 2002 نصّ على جملة من الإحترازاات فضلا عن كونه محضر معاينة وليس محضر انتهاء أشغال إلاّ أنّ محكمة الإستئناف قضت بإقرار الحكم الإبتدائي وتكون بذلك قد خرقت الفصلين 14 و23 مكرر المذكورين من عدّة مستويات سواء بخصوص شهادة المطابقة وحسن إنجاز الأشغال أو محضر إنتهاء الأشغال أو بخصوص محضر المعاينة المؤرخ في 8 نوفمبر 2003.

وحيث ينصّ الفصل 23 مكرر من القانون عدد 17 لسنة 1990 المؤرخ في 26 فيفري 1990 المتعلق بتحويل التشريع الخاص بالبعث العقاري مثلما تمّ تنقيحه بالقانون عدد 98 لسنة 1991 المؤرخ في 31 ديسمبر 1991 على ما يلي : "تسجّل بالمعلوم القار :

- عقود شراء قطع الأراضي المهيأة من طرف الباعثين العقاريين والمعدّة لبناء عقارات للسكنى.
- النقل الأوّل بمقابل بالنسبة للعقارات أو أجزاء العقارات المعدّة للسكنى والمشيدة من طرف الباعثين العقاريين وللاّنتفاع بالتسجيل بالمعلوم القار يشترط الإدلاء بنسخة من محضر انتهاء الأشغال ونسخة من شهادة مطابقة وحسن إنجاز الأشغال المنصوص عليها بالفصل 14 من هذا القانون".

وحيث تنصّ أحكام الفصل 14 من نفس القانون على ما يلي : "يجب على الباعث العقاري قبل تسليم العقار الموعود بالبيع أن يبلغ المشتري نسخة من محضر إنتهاء الأشغال ونسخة من رخصة الأشغال منجزة من طرف المصالح البلدية أو أيّ هيكل آخر موهّل لتسليم هذه

الوثائق ونسخة من شهادة في مطابقة وحسن إنجاز الأشغال محررة من طرف المهندس المعماري أو مكتب المراقبة المكلف بمتابعة المشروع".

وحيث استندت محكمة الحكم المطعون فيه لإقرار الحكم الابتدائي الذي قضى بإلغاء قرار التوظيف الإجباري إلى أنه ثبت بالإطلاع على محضر المعاينة المؤرخ في 9 أوت 2002 أنه نص بصفة واضحة على أن أشغال البناء منتهية وأن ما ورد بهذا المحضر من احترازا لا علاقة لها بانتهاء الأشغال ذلك أن العبرة وفقا للقانون عدد 17 لسنة 1990 أن يقع التنصيب على انتهاء الأشغال. وأضافت أن الفصل 23 المذكور لم ينص على صيغة معينة لمحضر انتهاء الأشغال وبالتالي سواء وقع التنصيب بالمحضر على أنه محضر معاينة أو غير ذلك فإن العبرة تكون بما تضمنه من إشارة إلى انتهاء الأشغال.

وحيث اشترط الفصل 23 مكرّر المشار إليه للإنتفاع بالتسجيل بالمعلوم القار للنقل الأول بمقابل بالنسبة للعقارات أو أجزاء العقارات المعدة للسكنى والمشيدة من طرف الباعثين العقاريين الإدلاء بنسخة من محضر انتهاء الأشغال ونسخة من شهادة مطابقة وحسن إنجاز الأشغال محررة من طرف المهندس المعماري أو مكتب المراقبة المكلف بمتابعة المشروع.

وحيث أدلت المعقّب ضدّها بمحضر معاينة مؤرخ في 9 أوت 2002 ممضى من مدير المصالح الفنية ببلدية أريانة يثبت أن أشغال البناء منتهية وبشهادة حسن إنجاز الأشغال محررة بتاريخ 1 أفريل 2002 من المهندس المعماري المكلف بمتابعة المشروع.

وحيث لئن تضمن محضر المعاينة المذكور أن أشغال البناء غير مطابقة للأمتثلة الهندسية المنقحة المصادق عليها بتاريخ 13 جوان 2002 فإن محضر المعاينة المؤرخ في 8 نوفمبر 2003 جاء ليؤكد انتهاء الأشغال ورفع الإحترازا الواردة بهذا المحضر.

وحيث على نحو ما انتهت إليه محكمة الإستئناف فإن الفصل 23 المذكور لم ينص على صيغة معينة لمحضر انتهاء الأشغال وأن العبرة تكون بما يتضمنه هذا المحضر من تأكيد على انتهاء الأشغال.

وحيث تبعا لذلك وطالما أدلت المعقّب ضدّها بمحضر معاينة مؤرخ في 8 نوفمبر 2003 تضمن رفع الإحترازا الواردة بمحضر المعاينة المؤرخ في 9 أوت 2002 فإن محكمة الإستئناف التي أقرت الحكم الابتدائي تكون قد أحسنت تطبيق القانون واتجه لذلك رفض هذا المطعن.

عن المطعن الثاني المأخوذ من الخطأ البين في التقدير:

حيث تمسكت المعقبة بأن محكمة الإستئناف لما قضت بتأييد الحكم الابتدائي بالإستناد إلى محضر المعاينة المؤرخ في 9 أوت 2002 تكون قد ارتكبت خطأ بيّنا في تقدير حجج الخصوم.

وحيث طالما أدلت المعقّب ضدّها بمحضر معاينة مؤرخ في 8 نوفمبر 2003 تضمن رفع الإحترازا الواردة بمحضر المعاينة المؤرخ في 9 أوت 2002 الذي أكد أن أشغال البناء منتهية وبشهادة حسن إنجاز الأشغال محررة من المهندس المعماري المكلف بمتابعة المشروع على نحو

ما سبق بيانه فإنها تكون قد استوفت شروط الإنتفاع بالتسجيل بالمعلوم القار وبالتالي تكون محكمة الإستئناف قد أحسنت تطبيق القانون ولم ترتكب خطأ بيّنا في التّقدير خلافا لما تمسّكت به المعقّبة واتّجه لذلك رفض هذا المطعن.

عن المطعن الثالث المأخوذ من سوء التعليل:

حيث تمسّكت المعقّبة بأنّ ما علّلت به محكمة الإستئناف حكمها لا يستقيم ذلك أنّ العبرة ليست بمجرد التنصيص على انتهاء الأشغال ضرورة أنّه إذا كان الواقع غير ذلك فلا يمكن الحديث عن انتهاء الأشغال باعتبار أنّ الإحترازات المذكورة بمحضر المعاينة ذات أهمية بالغة ولا تتمّ عن فرضية انتهاء الأشغال من حيث الواقع خاصّة وأنّ التغيرات المشار إليها استوجبت استصدار مثال هندسي جديد كما استوجبت استصدار قرار جديد للترخيص في البناء، وبالتالي وخلافا لما علّلت به محكمة الإستئناف حكمها فإنّ تلك الإحترازات كان لها تأثير بالغ على قرار انتهاء الأشغال.

وحيث طالما أدلت المعقّبة ضدّها بمحضر معاينة مؤرّخ في 8 نوفمبر 2003 تضمّن رفع الإحترازات الواردة بمحضر المعاينة المؤرّخ في 9 أوت 2002 وبشهادة حسن إنجاز الأشغال محرّرة من المهندس المعماري المكلف بمتابعة المشروع فإنها تكون قد استوفت شروط الإنتفاع بالتسجيل بالمعلوم القار.

وحيث تولّت محكمة الإستئناف الردّ على ما تمسّكت به المعقّبة أمامها وجاء الحكم المطعون فيه معلّلا تعليلا كافيا واتّجه لذلك رفض هذا المطعن.

ولهذه الأسباب

قرّرت المحكمة :

أولاً: قبول مطلب التعقيب شكلا ورفضه أصلا.
ثانياً: حمل المصاريف القانونية على المعقّبة.

وصدر هذا القرار عن الدائرة التعقيبيّة الثالثة برئاسة السيد غازي الجريبي الرئيس الأوّل للمحكمة الإداريّة وعضويّة المستشارين السيّدين منير العربي وعلي العباسي.

وتلي علنا بجلسة يوم 15 جويلية 2011 بحضور كاتبة الجلسة السيّدة نبيلة مساعد.

المستشار المقرّر
حسين عمارة

الرئيس الأوّل
غازي الجريبي