

الجمهورية التونسية

مجلس الدولة

المحكمة الإدارية

تقرير ختم التحقيق

الدائرة التعقيبىة الثالثة

القضية عدد : 311182

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

والمعقّب ضدّهما : ***** ، عنوانها بنهج ***** عدد *****أريانة العليا،
نائبها الأستاذ ***** الكائن مكتبه بالمركب العقاري *****،
مكتب عدد ***** مدرج أ، الطابق *****، نهج ***** عدد **، موبليزير
1073، تونس.

ملخص وقائع القضية:

تفيد وقائع القضية أنّ المعقّب ضدّها تعرّضت إلى مراجعة أولية في مادّة معالم التسجيل بموجب إبرامهما لعقد بيع مؤرخ في 19 سبتمبر 2002 تعلق بجميع الشقة نوع "ف 3" عدد A 4 بالطابق النصفى من إقامة الخليل (المدرج أ) والكائن بين شارعى الهادي نويرة وأريانة الورود بالنصر II بثمان قدره 76.000,000د نتج عنها صدور قرار في التوظيف الإجبارى للأداء تحت عدد 06/643 بتاريخ 9 سبتمبر 2006 يقضى بمطالبتهما بأن تؤدى للخرينة العامة للبلاد التونسية مبلغا قدره 5.687,500 أصلا وخطايا بعنوان معالم التسجيل التكميلية اعترضت عليه أمام المحكمة الابتدائية بأريانة التي تعهّدت بالقضية وأصدرت فيها بتاريخ 5 جويلية 2007 الحكم الابتدائى عدد 600 القاضي إبتدائيا بقبول الاعتراض شكلا وفي الأصل بنقض قرار التوظيف الإجبارى عدد 634/6 الصادر بتاريخ 9 سبتمبر 2006، وهو الحكم الذى استأنفته المعقبة أمام محكمة الإستئناف بتونس التي تعهّدت بالقضية وأصدرت فيها بتاريخ 9 ديسمبر 2009 الحكم عدد 88978 القاضي بقبول الإستئناف شكلا ورفضه أصلا وإقرار الحكم الإبتدائى المطعون فيه، وهذا الحكم هو محلّ الطعن المائل.

الحكم الإستئنافى المطعون فيه : الحكم الصادر عن محكمة الإستئناف بتونس بتاريخ 9 ديسمبر 2009 القضية عدد 88978 والقاضي بقبول الإستئناف شكلا ورفضه أصلا وإقرار الحكم الإبتدائى المطعون فيه.

إجراءات الطعن بالتعقيب :

تاريخ الإعلام بالحكم الإستئنافى : 5 أفريل 2010

تاريخ القيام : 3 ماي 2010

تاريخ تقديم المذكرة و مرفقاتها : 15 جوان 2010

طلبات المعقبة: قبول مطلب التعقيب شكلا وأصلا ونقض الحكم المطعون فيه وحمل المصاريف القانونية علي المعقّب ضدها.

موجز أسباب الطعن:

أولاً: 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، بمقولة أنّ مصالح الجباية تمسّكت في الطورين الابتدائي والإستئنافي بأنّ محضر المعاينة المؤرخ 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 أنّ محكمة الإستئناف قضت بإقرار الحكم الابتدائي وعلّلت موقفها بأنّه ثبت بالإطلاع على محضر المعاينة المؤرخ في 9 أوت 2002 أنّه 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 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 عدّة 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 تمّت بصفة نهائية وبصفة مطابقة للأمتلة 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 تمثّلت في عدم مطابقة أشغال البناء للأمتلة 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 وأمام المعاينة المادية التي تولّت القيام بها المصالح الفنية لبلدية أريانة والتي كان تاريخها لاحقا لتاريخ شهادة المهندس المعماري 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 لتوفّر جميع شروط الصيانة 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 بالأمتلة الهندسية المصادق عليها بقطع النظر عن انتهاء الأشغال من عدمها في حين أنّ محضر انتهاء الأشغال هو عبارة عن شهادة تحوّر على جميع عناصر الصبغة النهائية لتمام 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 بأن محضر المعاينة المؤرخ في 8 نوفمبر 2003 قد رفع تلك الإحترازاات ونصّ على انتهاء الأشغال في حين أنه 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 بأن عملية إتمام الأشغال استوجبت إستصدار رخصة بناء جديدة وإعداد مثال هندسي جديد لما للنقائص التي تمت معاينتها بمقتضى محضر المعاينة المؤرخ في 9 أوت 2002 من أهمية ولما لها من علاقة بانتهاء الأشغال.

ثانيا: الخطأ البين 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 تنمّ عن فرضية انتهاء الأشغال من حيث الواقع خاصّة وأنّ التغييرات المشار إليها استوجبت إستصدار مثال هندسي جديد كما استوجبت إستصدار قرار جديد للترخيص في البناء، وبالتالي وخلافا لما علّلت به محكمة الإستئناف حكمها فإنّ تلك الإحترازاات كان لها تأثير بالغ على قرار انتهاء الأشغال.

طلبات المعقب ضدها : رفض التعقيب أصلا.

ردّ المعقب ضدهما : 6 ديسمبر 2010

هذا الرد تضمّن ما يلي:

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

1- بخصوص شهادة المطابقة وحسن إنجاز الأشغال: دفع نائب المعقب ضدها بأن علم الإدارة ب"فساد" الشهادة المسلمة من قبل من حوّله القانون تسليمها وسعيها إلى مراقبة محتواها ومقارنته بمحضر معاينة انتهاء الأشغال يتنافى ومبدأ الشرعية الذي لا يخولها كإدارة الإنتصاب لمراقبة مطابقة كتائب شرعية صادرة عن هياكل 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 يخول لها البحث في صحّة هذه الوثائق من جهة مطابقتها للواقع.

2- بخصوص محضر إنتهاء الأشغال المؤرخ في 9 أوت 2002: دفع نائب المعقب ضدها بأن المحضر المذكور نصّ على أنّ "أشغال البناء منتهية" أنّه 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 أنه ليس في وسع الإدارة أن تتمسك بالشروط التي سنّت لحماية المشتري لتسعى إلى حرمانه من التسجيل بالمعلوم القار. وتبعاً لذلك وأضاف أن منوّبته وبما أنّها قدّمت شهادة صادرة عن بلدية أريانة تفيد أنّ "أشغال البناء منتهية" فلا مجال للبحث في صحّة هذه الوثيقة بتعلّة أنّها تضمّنت احترازاات ذلك أنّ الفصل 23 مكرّر لم يلزم إدارة الجباية بمطالبة منوّبته بصيغة معيّنة لمحضر انتهاء الأشغال كما أنّ قانون البعث العقاري لم ينص على نموذج لمحضر انتهاء الأشغال تلزم به الإدارة المخوّلة لتسليمه.

3- بخصوص محضر المعاينة المؤرّخ في 8 نوفمبر 2003: دفع نائب المعقّب ضدها بأنّ هذا المحضر جاء ليؤكّد انتهاء الأشغال وليدعم موقف منوّبته ولم يكن سنداً 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 مكرّر من قانون البعث العقاري.

ثانياً: 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 وفقاً للقانون عدد 17 لسنة 1990 المؤرّخ في 26 فيفري 1990 بأن يقع التنصيب على محضر انتهاء الأشغال ولا علاقة للإدارة بما تضمّنه المحضر من احترازاات أخرى. وأكّد أنّ التنصيب على انتهاء الأشغال والتحقق من ذلك هو من مشمولات المصالح البلدية التي سلّمت منوّبته محضر المعاينة ونصّت فيه على أنّ الأشغال منتهية.

ثالثاً: بخصوص المطعن الثالث المأخوذ من سوء التعليل، دفع نائب المعقّب ضدها بأنّ ما تمسّكت 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 تمسّكت به الإدارة من هذه الناحية.

القانون :

- من جهة الشكل :

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

- من جهة الأصل :

عن المطعن الأوّل المأخوذ من خرق أحكام الفصلين 23 مكرّر و14 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:

حيث لاحظت المعقّبة أنّ مصالح الجباية تمسّكت في الطورين الإبتدائي والإستئنافي بأنّ محضر المعاينة المؤرّخ في 9 أوت 2002 نصّ على جملة من الإحترازاات فضلاً عن كونه محضر معاينة وليس محضر انتهاء أشغال على معنى الفصل 23 مكرّر المذكور إلا أنّ محكمة الإستئناف قضت بإقرار الحكم الإبتدائي وعلّلت موقفها بأنّه ثبت بالإطلاع على محضر المعاينة المؤرّخ في 9 أوت 2002 أنّه نصّ بصفة واضحة على أنّ أشغال البناء منتهية وأنّ ما ورد بهذا المحضر من احترازاات لا علاقة لها بانتهاء الأشغال ذلك أنّ العبرة بالتنصيب على انتهاء الأشغال ولا علاقة للإدارة بما تضمّنه المحضر من احترازاات، وأنّ الفصل 23 سالف الإشارة لم ينص على صيغة معيّنة لمحضر انتهاء الأشغال سواء وقع التنصيب على محضر معاينة أو

غير ذلك وأنه في كل الأحوال فقد تمّ رفع تلك الإحترازات 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 تمّت بصفة نهائية وبصفة مطابقة للأمثلة الهندسية المصادق عليها من قبل الجهات المختصة، وأنه 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 وأمام المعاينة المادية التي تولّت القيام بها المصالح الفنية لبلدية أريانة والتي كان تاريخها لاحقا لتاريخ شهادة المهندس المعماري لا يمكن بأي حال الجزم بمطابقة وحسن إنجاز الأشغال.

2- بخصوص محضر إنهاء الأشغال: إنّ المقصود من عبارة "انتهاء الأشغال" هو جواز استغلال العقار المبني بصفة اعتيادية أي أن يكون صالحا للإستغلال لتوفّر جميع شروط الصيانة في حين أنه يتّضح من الوثيقة المرفقة لعقد البيع عند إجراء التسجيل أنها 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 تحوّر على جميع عناصر الصبغة النهائية لتمام 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 الإحترازات ونصّ على انتهاء الأشغال في حين أنه 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 للنقائص التي تمّت معاينتها بمقتضى محضر المعاينة المؤرخ في 9 أوت 2002 من أهمية ولما لها من علاقة بانتهاء الأشغال.

وحيث دفع نائب المعقّب ضدها بما يلي:

1- بخصوص شهادة المطابقة وحسن إنجاز الأشغال: أشار إلى أنّ علم الإدارة ب"فساد" الشهادة المسلمة من قبل من خوّله القانون تسليمها وسعيها إلى مراقبة محتواها ومقارنته بمحضر معاينة انتهاء الأشغال يتنافى ومبدأ الشرعية الذي لا يخولها كإدارة الإنتصاب لمراقبة مطابقة كتائب شرعية صادرة عن هياكل 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 يخول لها البحث في صحّة هذه الوثائق من جهة مطابقتها للواقع.

2- بخصوص محضر إنتهاء الأشغال المؤرّخ في 9 أوت 2002: لاحظ نائب المعقّب ضدّها أنّ المحضر المذكور نصّ على أنّ "أشغال البناء منتهية" وأنّه 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 احترازا لأنّ في ذلك مخالفة لأحكام الفصل 533 من مجلة الإلتزامات والعقود. وتبعا لذلك وطالما أنّ منوّبته قدّمت شهادة صادرة عن بلدية أريانة تفيد أنّ "أشغال البناء منتهية" فلا مجال للبحث في صحّة هذه الوثيقة بتعلّة أنّها تضمّنت احترازا ذلك أنّ الفصل 23 مكرّر لم يلزم إدارة الجباية بمطالبة منوّبته بصيغة معيّنة لمحضر انتهاء الأشغال كما أنّ قانون البعث العقاري لم ينص على نموذج لمحضر انتهاء الأشغال تلزم به الإدارة المخوّلة لتسليمه.

3- بخصوص محضر المعاينة المؤرّخ في 8 نوفمبر 2003: اعتبر نائب المعقّب ضدّها أنّ 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 مكرّر من قانون البعث العقاري.

وحيث ينصّ الفصل 23 مكرّر من القانون عدد 17 لسنة 1990 المؤرّخ في 26 فيفي 1990 المتعلّق بتحويل التشريع الخاص بالبعث العقاري مثلما تمّ تنقيحه بالقانون عدد 98 لسنة 1991 المؤرّخ في 31 ديسمبر 1991 على ما يلي: "تسجّل بالمعلوم القار :
- عقود شراء قطع الأراضي المهيّأة من طرف الباعثين العقاريين والمعدّة لبناء عقارات للسكنى.
- النقل الأوّل بمقابل بالنسبة للعقارات أو أجزاء العقارات المعدّة للسكنى والمشيدة من طرف الباعثين العقاريين وللإنتفاع 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 محرّرة من طرف المهندس المعماري أو مكتب المراقبة المكلف بمتابعة المشروع".

وحيث استندت محكمة الحكم المطعون فيه للقضاء بإقرار الحكم الابتدائي الذي قضى بإلغاء قرار التوظيف الإجباري إلى أنّه ثبت بالإطّلاع على محضر المعاينة المؤرّخ في 9 أوت 2002 أنّه نصّ بصفة واضحة على أنّ أشغال البناء منتهية وأنّ ما ورد بهذا المحضر من احترازا لا علاقة لها بانتهاء الأشغال ذلك أنّ العبرة وفقا للقانون عدد 17 لسنة 1990 أن يقع التنصيب على انتهاء الأشغال. وأضافت أنّ الفصل 23 المذكور لم ينص على صيغة معيّنة لمحضر انتهاء الأشغال وبالتالي سواء وقع التنصيب بالمحضر على أنّه محضر معاينة أو غير ذلك فإنّ العبرة تكون بما تضمّنه من إشارة إلى انتهاء الأشغال.

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

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

وحيث لئن تضمّن محضر المعاينة المذكور أنّ أشغال البناء غير مطابقة للأمثلة الهندسية المنقحة المصادق عليها بتاريخ 13 جوان 2002 فإنّ العبرة في هذا الإطار بما تضمّنه هذا المحضر من أنّ أشغال البناء منتهية، علاوة على أنّ محضر المعاينة المؤرّخ في 8 نوفمبر 2003 جاء ليؤكد رفع الإحتراوات الواردة بهذا المحضر.

وحيث على نحو ما انتهت إليه محكمة الإستئناف فإنّ الفصل 23 المذكور لم ينص على صيغة معيّنة لمحضر انتهاء الأشغال وأنّ العبرة تكون بما تضمّنه من تأكيد على انتهاء الأشغال.

وحيث طالما أدلت المعقّب ضدّها بمحضر معاينة مؤرّخ في 9 أوت 2002 يثبت أنّ أشغال البناء منتهية وبشهادة حسن إنجاز الأشغال محرّرة بتاريخ 1 أفريل 2002 من المهندس المعماري المكلف بمتابعة المشروع فإنّها تكون قد استوفت شروط الإنتفاع بالتسجيل بالمعلوم القار.

وحيث تبعا لذلك فإنّ محكمة الإستئناف التي أقرّت الحكم الابتدائي تكون قد أحسنت تطبيق القانون واتّجه لذلك رفض هذا المطعن.

وأكدت محكمة الحكم المطعون فيه أنّ ما ذهبت إليه الإدارة من أنّ محكمة البداية اعتمدت على محضر المعاينة المؤرّخ في 8 نوفمبر 2003 ينطوي على فهم خاطئ لمستندات هذا الحكم الذي استند على المحضر المؤرّخ في 8 نوفمبر 2003 كانت تتعلّق بالردّ على الدّفع بشأن الإحتراوات الواردة بالمحضر الأوّل والتي اعتبرتها من قبيل إضافة شرط جديد لم يرد به الفصل المذكور وانتهت إلى رفع تلك الإحتراوات بالمحضر المؤرّخ في 8 نوفمبر 2003 للقول بأنّه لا علاقة لها بانتهاء الأشغال. واعتبرت محكمة الحكم المطعون فيه أنّه طالما ثبتت الصبغة السكنية للعقار كما توفّر شرط حصول النقل لأوّل مرّة فإنّه يحقّ للمطالبة بالأداء للإنتفاع بالتسجيل بالمعلوم القار.

عن المطعن الأوّل 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 وإنما 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 يتمثل في الحرمان من الإعفاء ودفع معالم التسجيل الموظفة على التركات مع إضافة خطايا التأخير المنصوص عليها بالفقرة الثانية من الفصل من نفس المجلة. ولاحظت الإدارة أنّ المعقب ضدّهم لم يحترموا الشرط المنصوص عليه بالفصل 52 المذكور ذلك أنّهم لم يقدّموا التزاماً بالمحافظة على الملكية المشتركة والإستغلال الجماعي للأرض لمدة لا تقلّ عن 15 سنة على الأقل وقاموا بقسمة الأرض وفرز مناب كل وريث على حدة. وقد غفلت محكمة الإستئناف تماماً عن هذا الشرط وجزمت بأن الأراضي الفلاحية معفية بصفة آلية من معالم التسجيل الموظفة على التركات دون قيد أو شرط، إضافة إلى أنها أساءت فهم الفصل 52 المذكور ذلك أنّها اعتبرت أنّهم الإعفاء من معالم التسجيل ولا علاقة له بالأداء على التركات في حين أنّه لا وجود لنوعين من المعالم وإنما هو أداء واحد وهو معلوم التسجيل الموظف على التركات أي نقل ملكية العقارات والمنقولات بموجب الإرث.

عن المطعن الثّاني المأخوذ من الخطأ في التكييف القانوني لوقائع النزاع:

حيث تمسّكت المعقّبة بأنّ محكمة البداية الموضوع تولّت التركيز على الصبغة الفلاحية للأرض موضوع التركة والحال أنّ 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 لتقرّر 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 الثّالث المأخوذ من سوء التعليل:

حيث تمسّكت المعقّبة بأنّ محكمة الإستئناف علّلت الحكم الصادر عنها بأنّه ثبت لديها اعتماداً على تقرير الإختبار أنّ الأرض موضوع التركة هي أرض فلاحية وبالتالي فإنّها بموجب القانون معفية من معالم التسجيل الموظفة على نقل العقارات والمنقولات بموجب الإرث والحال أنّ الفصل 52 المذكور وضع شرطاً للإنتفاع بهذا الإعفاء يتمثل في ضرورة تقديم التزام لمصالح الجباية بالحفاظ على الملكية المشتركة للأرض واستغلالها جماعياً 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 أنّ إعفاء الأراضي الفلاحية هو إعفاء مطلق وغير خاضع لأيّ قيد أو شرط فقد كان على المحكمة أن تقضي ببطلان قرار التوظيف في جزئه المتعلق بالأرض الفلاحية دون أن يتجاوز ذلك ويمتدّ إلى بقية عناصر التركة والمتمثلة في المنزل المقدّرة قيمته بـ 20.000,000 والتي لم تكن موضوع منازعة بين مصالح الجباية والورثة.

وحيث لئن عمد المعقّب 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 أنّ المطعن المائل يتعلّق بهضم حقوق الدّفاع ضرورة أنّ العبرة تكمن في مضمون المطعن وليس في عنوانه¹.

عن المطعن الثّاني المأخوذ من الخطأ البين في التقدير:

حيث تمسّكت المعقّبة بأنّ محكمة الإستئناف لمّا قضت بتأييد الحكم الابتدائي بالإستناد إلى محضر المعاينة المؤرّخ في 9 أوت 2002 تكون قد ارتكبت خطأ بيّنا في تقدير حجج الخصوم.

وحيث دفع نائب المعقّب ضدها بأنّ هذا المحضر جاء ليؤكّد انتهاء الأشغال وليدعم موقف منوّبته ولم يكن سنداً 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.

وحيث طالما أدلت المعقّب ضدها بمحضر معاينة يثبت أنّ أشغال البناء منتهية وبشهادة حسن إنجاز الأشغال محرّرة من المهندس المعماري المكلف بمتابعة المشروع على نحو ما سبق بيانه فإنّها تكون قد استوفت شروط الإنتفاع بالتسجيل بالمعلوم القار وبالتالي فإنّ محكمة الإستئناف التي أقرّت الحكم الابتدائي الذي قضى بإلغاء قرار التوظيف الإجباري تكون قد أحسنت تطبيق القانون ولم ترتكب خطأ بيّنا في التقدير خلافاً لما تمسّكت به المعقّبة واتّجه لذلك رفض هذا المطعن.

عن المطعن الثّالث 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 الإحترازاات المذكورة بمحضر المعاينة ذات أهمية بالغة ولا تتمّ عن فرضية انتهاء الأشغال من حيث الواقع خاصّة وأنّ التغييرات المشار إليها استوجبت استصدار مثال هندسي جديد كما استوجبت استصدار قرار جديد للتخصيص في البناء، وبالتالي وخلافاً لما علّلت به محكمة الإستئناف حكمها فإنّ تلك الإحترازاات كان لها تأثير بالغ على قرار انتهاء الأشغال.

وحيث دفع نائب المعقّب ضدها بأنّ ما تمسّكت 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 تمسّكت به الإدارة من هذه الناحية.

¹- الرجوع إلى القرار التعقيبي الصادر في القضية عدد 36770 بتاريخ 18 جانفي 2008.

وحيث خلافا لما تمسّكت به المعقّبة فإنّ العبرة بالتّصيص صلب محضر المعاينة المؤرّخ في 9 أوت 2002 على أنّ أشغال البناء منتهية.

وحيث طالما أدلت المعقّبة ضدّها بمحضر معاينة يثبت أنّ أشغال البناء منتهية وبشهادة حسن إنجاز الأشغال محرّرة من المهندس المعماري المكلف بمتابعة المشروع فإنّها تكون قد استوفت شروط الإنتفاع بالتسجيل بالمعلوم القار على نحو ما سبق بيانه.

وحيث أنّ محضر المعاينة المؤرّخ في 8 نوفمبر 2003 جاء ليؤكّد انتهاء الأشغال ورفع الإحتراوات الواردة بمحضر المعاينة المؤرّخ في 9 أوت 2002.

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

المقترح :

- أولا : قبول مطلب التعقيب شكلا ورفضه أصلا.

- ثانيا : حمل المصاريف القانونيّة على المعقّبة.

حرّر بتاريخ 10 ماي 2011

المقرّر :

حسين عمارة