

ن/هـ

الجمهورية التونسية

وزارة العدل

محكمة التعقيب

\*40430/2016 حد القضية

تاريخه: 22 ماي 2017

الحمد لله

## أصدرت محكمة التعقيب القرار الآتي:

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المقدم بتاريخ  
2016/07/18 المقدم من طرف الاستاذ \*\*\* المحامي لدى  
التعقيب.

نيابة عن: 1/ ص.ن .

2/ ع.ن.

قاطنين بنهج البنفسج ع 7 دد حي المشتل حي خالد ابن  
الوليد منوبة. \*\*\*\*

ضد : ب.خ قاطن \*\*\* محاميه الاستاذ \*\*\*\*\*.

طعنا في القرار الاستئنافي المدني ع 3763 دد الصادر عن  
المحكمة الابتدائية بمنوبة بوصفها محكمة استئناف لأحكام النواحي  
الراجعة لها بتاريخ 2015/12/16.

والقاضي نصه: " نهائيا بقبول مطلبي الاستئناف الاصيلي  
والعرضي شكلا وفي الاصل بنقض الحكم المطعون فيه والقضاء  
مجددا بالزام المستأنف ضدهما بان يؤديا للمستأنف بالتضامن  
بينهما مبلغا جمليا قدره (422 د 1.380) واعفاء المستأنف من  
الخطية وارجاع المال المؤمن بعنوانها اليه كتغريمهما لفائدته بمبلغ

(000 د 300) لقاء اتعاب تقاضي واجرة محاماة ومبلغ (225 د 49) لقاء معلوم رقيم الاستدعاء وحمل المصاريف القانونية عليهما ورفض الاستئناف العرضي موضوعا."

وبعد الاطلاع على مستندات التعقيب المقدمة في 2016/08/16 والمبلغه الى المعقب ضده بتاريخ 2016/08/16 بواسطة عدل التنفيذ الاستاذ \*\*\*\* حسب رقيه ع \*\*\*\* مدد وبقية الوثائق المقدمة طبق الفصل 185 من م م م ت.

وبعد الاطلاع على مذكرة الرد على مستندات التعقيب المقدمة في 2016/09/14 من طرف الاستاذ \*\*\*\* في حق المعقب ضده.

وبعد الاطلاع على ملحوظات النيابة العمومية لدى هذه المحكمة المحررة في 2017/01/24 والرامية الى طلب النقض والاحالة.

وبعد الاطلاع على اوراق القضية والمفاوضة بحجرة الشورى صرح بما يلي:

### **من حيث الشكل:**

حيث استوفى مطلب التعقيب جميع اوضاعه وصيغه القانونية طبق احكام الفصل 175 و 185 وما بعده من م م م ت مما يتجه معه قبوله من هذه الناحية.

### **من حيث الاصل:**

حيث تفيد وقائع القضية كيفما اوردها القرار المنتقد والاوراق التي انبنى عليها قيام المدعي في الاصل (المعقبة ضده) امام محكمة ناحية منوبة عارضا بواسطة نائبه انه يملك ارضا بيضاء تمسح 280 م<sup>2</sup> باعها مناصفة الى الشقيقين المطلوبين منذ ما يقارب العشرين سنة الا ان المدعى عليهما لم يقوما بخلاص معالم التسجيل بالقباضة المالية في اجلها رغم تحويزهما الفعلي بالعقار ولتفادي خلاص الخطية المترتبة عن تأخير خلاص معالم التسجيل وقع الاتفاق بينه وبينهما على ان ييرما عقدا جديدا ووقع الاتفاق من خلال العقدين الجديدين المبرمين مع المطلوبين في فصليهما السابع ان البائع لا يتحمل أي اداءات جبائية منجرة عن عقد البيع ويلتزم المشتري بان يقوم بخلاص أي اداءات جبائية مترتبة عن هذا العقد الا ان المطلوبين تنكرا لهذا الاتفاق وقد تخلذ بذمة المستأنف مبلغ (422 د 1.380) كدين جبائي جراء العقدين وقد تولى المدعي دفع هذا الدين على اقساط كان اخرها في 2013/04/30 طالبا الزام المدعى عليهما بان يؤديا له : 1) مبلغ (422 د 1.380) لقاء الدين الجبائي المتعهدين بخلاصه طبق الفصل 7 من عقدي البيع.

ومبلغ (527 د 37) لقاء اجرة الاستدعاء مع (000 د 500) اجرة محاماة.

وبعد استيفاء جميع الاجراءات القانونية اصدرت محكمة البداية حكمها ع 6288 دد بتاريخ 2014/02/13 يقضي: " ابتدائيا بعدم سماع الدعوى الاصلية وحمل مصاريفها على القائم بها وقبول الدعوى المعارضة شكلا وفي الاصل بتغريم المدعي لفائدة المدعى عليهما ب (000 د 200) لقاء اجرة محاماة. "

فاستأنفه المدعي فأصدرت محكمة الدرجة الثانية حكمها  
المبين منطوقه سلفا فتعقبه المستأنف ضدهما ناعيين عليه:

### -1- في انعدام التعليل :

قولاً انه جاء بحیثیات الحكم المنتقد ان المعقبين تمسكا  
بان مناط قضية الحال انما تعلق اولاً بدين جبائي تمثل في عدم  
خلاص المعقب ضده لاداء على القيمة الزائدة العقارية وهو اداء  
موظف بالضرورة على القيمة المالية الزائدة التي تتحقق لمن تولى  
التفويت في عقار كان على ملكه فيكون تبعاً لذلك محمولاً على  
المالك السابق للعقار المبيع دون المشتري كما تمسكا ثانياً بان  
احكام مجلة الحقوق والاجراءات الجبائية امرة لا تجوز مخالفتها ولا  
عمل على كل شرط مخالف منتهين الى كون المعقب ضده لم يدل  
بما يفيد اداءه للقيمة العقارية الزائدة في مناسبة سابقة ملاحظاً ان  
المحكمة اغفلت تحقيق دفع المعقبين والاجابة عنها وتعليل موقفها  
واكتفت بان الدين تعاقدى دون بيان اوجه الاختلاف بين  
الدين الجبائي والدين التعاقدى والحال ان الدين  
الجبائي لا علاقة له بإرادة الاطراف ولم ترد المحكمة على دفع  
المعقبين بان الفصل 7 تضمن التزامهما بأداء المعاليم الجبائية  
المتولدة عن العقد في حين يخص موضوع الدعوى القيمة الزائدة  
العقارية وهي قيمة ملازمة لعملية التفويت ولا علاقة لا بطريقة البيع  
ولم تجب المحكمة عما تمسك به المعقبان من كون ارادة الاطراف  
لا يمكن ان تخالف الاحكام الامرة للمنظومة الجبائية مضافاً ان ثمن  
البيع بمناسبة البيع الاول بموجب العقد المعرف عليه بالإمضاء  
في 1993/07/22 لم يتعد مبلغ 8 الاف ديناراً لكامل  
العقار الماسح 280 م<sup>2</sup> حين انتقل ثمن المبيع بمناسبة عملية البيع

الثانية المبرمة في 20/02/2010 حسب الفصل 2 من عقد البيع الى 14 الف دينار لكل قطعة ماسحة 140 م<sup>2</sup> على حدة أي ان ثمن البيع الكامل يبلغ 28 الف دينار وقد قام المعقبان بخلاص معالم التسجيل الناجمة عن الثمن الجديد فكان الدين الجبائي غير محمول عليهما مثلما سبق بيانه وان عدم مناقشة المحكمة دفوع المعقبين وبيان سبب استعادها والاكتفاء بالصبغة التعاقدية الذين يورث قضاءها ضعف التعليل الموجب للنقض.

## -2- في خرق القانون:

قولا ان ثبوت عدم اداء القيمة الزائدة العقارية من سابق يدل بالضرورة ان الدين الذي طوّل به المعقب ضده لا علاقة له لعملية تعاقدية جديدة انما بالبيع ذاته وهو دين اوجبه المنظومة الجبائية حصرا على من تحققت له قيمة مالية زائدة تزامنت مع تحوزه بالعقار واستغلاله خلافا لمعالم تسجيل العمليات العقارية فيبقى الاداء محمولا على البائع عملا بالفصل 6 من مجلة الحقوق والاجراءات الجبائية والا لكان جائزا لتحميل المشتري اداء لا يمكن له تقديره وتقييم اهميته بالنظر لثمن المبيع لرجوع هذه العملية لمصالح الجبائية والقول بخلاف ذلك يقتضي تحميل المشتري لأداء موظف على هامش ربح بين القيمة الاصلية للعقار المبيع وقيمة زمن البيع مما يقضي في المقابل الى تفصي البائع من الاداء الجبائي على ما تحقق له من هامش ربح وهو امر لا يستقيم منطقا وقانونا ويكون قضاء محكمة الاصل قد اعفى المعقب ضده من عبء اثبات ما يدعيه من امر مخالف وتكون قد خرقت القانون طالبا قبول الطعن شكلا واصلا مع النقض والاحالة.

وحيث اجاب المعقب ضده عن الطعن بواسطة نائبه بان محكمة الاصل عللت حكمها تعليلا سليما بناء على احكام الفصل 242 من م ا ع والفصل 515 من م ا ع وان ما سدده المعقب ضده صار دينا تعاقديا بذمة المعقبين عملا بالفصل 7 من العقد وان لا شيء يمنع قانونا من الرجوع بأداء القيمة الزائدة العقارية على من التزم بأدائها طواعية ذلك ان الفصل 242 من م ا ع يعتبر الاتفاق يقوم مقام القانون بين المتعاقدين وهما المتسببان في الخسارة لانهما لم يقوما بتسجيل عقد البيع في الاجل القانوني ما يزيد عن 20 سنة وان الفصل 278 من م ا ع يلزم المدين بجبر الضرر للدائن جراء سوء نية المدين وكذلك الفصل 83 من م ا ع وبذلك فان محكمة الاصل لم تخالف القانون طالبا رفض الطعن اصلا ان استقام شكلا.

## المحكمة:

### - عن المطعنين لترابطهما ووحدة القول فيهما:

حيث استندت محكمة القرار المنتقد في قضائها الى احكام الفصل 242 من م ا ع معتبرة مطالبة المعقب ضده خصميه باداء القيمة الزائدة العقارية متولدة عن عقد البيع الذي يحمل في فصله السابع المشترين بخلاص أي اداءات جبائية مترتبة عن عقد البيع .  
وحيث خلافا لما ذهبت اليه المحكمة في هذا المنحى فان القيمة الزائدة العقارية كما عرفها المشرع صلب الفصل 27 من مجلة الضريبة على الاشخاص الطبيعيين والضريبة على الشركات هي " القيمة الزائدة المحققة من التفويت في العقارات " وهي بذلك " تدمج ضمن المداخل العقارية " حسب نفس الفصل.



وثرىا الداهاش وبأضور المدعي العام السيدة سارة بوطة وبمساعدة  
كاتب الجلسة السيد علي العمرابي.

**وحرر في تاريخه**