



قرار تعقيبي

باسم الشعب التونسي

أصدرت الدائرة التعقيبية الثانية بالمحكمة الإدارية القرار التالي بين:

المعقّبة: د. في شخص ممثلها القانوني مقرّها بطريق سيدي عباس صفاقس نائبها الأستاذ الكائن مكتبه بعدد نهج صفاقس. من جهة، والمعقّب ضدها: الإدارة العامة للأداءات في شخص ممثلها القانوني مقرّها بعدد شارع تونس.

من جهة أخرى.

بعد الإطلاع على مطلب التعقيب المقدم من الأستاذ الت. ش. نائب المعقّبة المذكورة أعلاه المرسم بكتابة المحكمة بتاريخ 26 ديسمبر 2014 تحت عدد 314708 طعنا في الحكم الإستئنافي الصادر عن محكمة الإستئناف بصفاقس تحت عدد 50206 بتاريخ 2 ديسمبر 2013 والقاضي بقبول الإستئناف شكلا وفي الأصل بنقض الحكم الابتدائي والقضاء من جديد بإقرار قرار التوظيف الإجباري المعترض عليه وإجراء العمل به وإعفاء المستأنفة من الخطية وإرجاع المال المؤمن إليها وحمل المصاريف القانونية على المتسأنف ضدها.

وبعد الإطلاع على الحكم المطعون فيه الذي تفيد وقائعه بأن المعقّبة خضعت إلى مراجعة جبائية أولية شملت عقد وعد بيع مسجّل بالمعلوم النسبي مبرم بتاريخ 27 ماي 2004 يتعلّق بعقارين تابعين على التوالي للرسم العقاري 51256 صفاقس والرسم العقاري 57050 صفاقس، وعقدي بيع بخصوص الوعد سالف الإشارة بتاريخ 22 سبتمبر 2005 سجّلا بقباضة المالية بقرمودة بتاريخ 10 ديسمبر 2005. بمعلوم التسجيل القارّ، تبين على إثرها وجود نقص في معالم التسجيل والطابع الجبائي متأّت من عدم احتساب الرهون الموظفة على العقارين نتج عنه إصدار قرار توظيف إجباري بتاريخ 27

أوت 2009 يقضي بمطالبة المعقبة بدفع مبلغ جملي قدره 300.825,000 دينار أصلا وخطايا فتولت الاعتراض عليه لدى المحكمة الابتدائية بصفاقس التي قضت تحت عدد 964 بتاريخ 23 فيفري 2011 بقبول الاعتراض شكلا وفي الأصل بإلغاء قرار التوظيف الإجباري المعترض عليه وإلغاء جميع نتائجه القانونية، فاستأنفته المعقبة ضدّها لدى محكمة الإستئناف بصفاقس التي أصدرت حكمها الميّن بالطالع ومحلّ الطعن الراهن.

وبعد الإطّلاع على المذكّرة في بيان أسباب الطعن المدلى بها من نائب المعقبة بتاريخ 9 فيفري 2015 والرامية إلى قبول مطلب التعقيب شكلا ونقض الحكم المنتقد مع الإحالة بالإستناد إلى:

المطعن الأوّل: سوء تطبيق أحكام الفصل 26 من مجلة التسجيل والطابع الجبائي: بمقولة أنّ الفصل 26 من مجلة التسجيل والطابع الجبائي لم يذكر الرهون بوصفها أعباء في شكل رأس مال ولا شيء يجعل منها كذلك كما أنّ الأعباء في شكل رأس مال لا تقحم في قاعدة احتساب معلوم التسجيل إلاّ إذا قبل المشتري بخلاص قيمتها، كما لم تذكر المحكمة الأساس القانوني الذي يدعم تفسيرها لعبارة عبء بكونها تعني الرهون، وبالتالي فإنّه لا مجال لتطبيق الفصل المذكور.

المطعن الثاني تحريف الوقائع: بمقولة أنّ الرهون لو صحّ اعتبارها من قبيل الأعباء في شكل رأس مال على معنى الفصل 26 من مجلة التسجيل والطابع الجبائي فإنّه يجب أن تشكّل عبئا في عملية الشراء أي أن تكون تحمّلات على كاهل البائعة تنتقل إلى الشارعية التي تلتزم بخلاصها، وقد اعتبرت المحكمة المنتقد حكمها أنّ هذه الرهون هي في الأصل رهون موظفة لضمان خلاص ديون الشركة البائعة، وهو ما يعدّ تحريفا للوقائع ضرورة أنّ أوراق الملف تثبت بأنّ الرهون الموظفة على العقارين في غالبها رهون موظفة لضمان خلاص قروض انتفعت بها المشتريّة وبالتالي فإنّ البائعة كانت لها صفة الضامن العيني، وقد استندت المحكمة إلى ثلاث عقود قرض مبرمة بين الشركة البائعة والبنك العربي لتونس أدلت بها الإدارة الأوّل مسجّل في 18 ماي 1994 قيمته 200.000,000 دينار والثاني مسجّل في 4 جويلية 1997 قيمته 30.000,000 والثالث مسجّل في 16 نوفمبر 1998 قيمته 300.000,000 دينار وبالتالي فإنّ القيمة الجمالية البالغة 530.000,000 دينار تعدّ جزءا ضئيلا من الرهون الميّنة بعقدي البيع والمعتمدة من طرف الإدارة والبالغة قيمتها 4.584.000,000 دينار الأمر الذي يجعل من الحكم المنتقد مستندا إلى وقائع مغلوطة وحرّيا بالنقض.

المطعن الثالث: ضعف التعليل: بمقولة أنّ المحكمة بنت حكمها على تحريف واضح للوقائع بما يجعل من حكمها مشوبا بضعف التعليل، فضلا أنّ عدم اعتماد شهادات براءة الذمة الصادرة عن البنك المقرض للبائعة وشهادات رفع اليد في خصوص الرهن على أهميتها بحجّة أنّ تاريخها لاحق لعملية البيع،

يوهن تعليل المحكمة باعتبار أن الحاجة إلى الشهادات المذكورة لم يظهر إلا بعد انعقاد النزاع ولكن ذلك لا ينفي حجيتها أو مصداقية ما يرد بها من معطيات، وأنه كان على المحكمة التثبت من الوثائق المقدمة بمختلف وسائل الاستقصاء المخولة لها قانوناً.

المطعن الرابع: هضم حقوق الدفاع: بمقولة أن المعقبة طلبت من المحكمة تكليف خبير مختص في المحاسبة للتأكد من القيمة الحقيقية للديون الموثقة برهون في تاريخ البيع خاصة وأنها أدلت لديها بشهادات رفع يد وبراءة ذمة وهو ما يكسي طلبها بالجدية المذكورة غير أن المحكمة لم تلتفت إلى هذا الطلب ولم تجب البتة عنه رغم أهميته وتأثيره على وجه الفصل في النزاع مما يشكل هضماً لحقوق الدفاع. وبعد الإطلاع على تقرير المعقّب ضدّها في الردّ على مستندات التعقيب الوارد على المحكمة بتاريخ 7 أفريل 2015 والمتضمن ما يلي:

بخصوص المطعن الأوّل المتعلّق بسوء تطبيق الفصل 26 من مجلة معالم التسجيل والطابع الجبائي: بمقولة أن مصالح الجباية طالبت شركة معالم تسجيل تكميلية بعنوان الرهون التي لم يتمّ إدماج قيمتها في قاعدة احتساب معالم التسجيل المستوجبة على عملية إحالة العقارات الموثقة برهون في شكل أعباء رأس المال على الفصل 26 آنف الذكر، باعتبار أن العباء هو كلّ تحمّل من شأنه أن يتسبّب في انخفاض القيمة الحقيقية للشيء المتعلّق به سواء كان منقولاً أو عقاراً ويثقل كاهل مالكه بمصاريف إضافية يتمّ بذلها بقصد الرفع أو التخفيف من ذلك العباء وتتمثل خاصة في الامتيازات بنوعيتها العام والخاص والرهون الموظفة باعتبار طبيعة تلك الأموال، وأن الغاية من الفصل المذكور هي ضرورة خلاص المعالم طبقاً للقيمة الحقيقية للعقار أو المنقول موضوع الإحالة خاصة وأنّ إحالة عقارات مثقلة برهون عادة ما تأخذ بعين الاعتبار أن مالكيها الجديد سيتحمل تلك التثقيلات وبالتالي فإن القيمة الحقيقية للعقار تتمثل في محصول الجمع بين المبلغ المدفوع عند الشراء أي ثمن البيع المصرّح به مع قيمة الأعباء الموثقة عليه والتي لا يمكن أن تفوق قيمتها قيمة العقار الموظفة عليه، وأنّ المعقبة لم تفلح في الإدلاء بما يفيد انقضاء أو التشطيب على الرهون التي بلغت قيمتها سنة 2005 مبلغاً جلياً قدره 4.584.000,000 دينار في حين أنّ مبلغ الشراء المصرّح به قدره بـ 1.139.750,000 دينار، وبالتالي فإنّ ما قضت به محكمة الإستئناف بصفافس جاء سليماً مطابقاً للقانون.

بخصوص المطعن الثاني المتعلّق بتحريف الوقائع: بمقولة أنّه ينجرّ عن انتقال ملكية العقارات التي وظّفت عليها رهون إلى الذمة المالية لشركة ، حلولها محلّ الشركة المالكة لتلك العقارات بوصفها بالديون الموثقة والمرتبة لضمان ديون شركة بوصفها المالكه لتلك العقارات وشركة بوصفها راهنة للملك الغير خلال الفترة المتراوحة بين 1994 و 1997، وأنّ شركة

لم تدل بما يفيد تسديد الشركة البائعة للقروض التي تحصلت عليها ورتبت لضمان خلاصها تلك رهون وبالتالي فإن قضاء محكمة الاستئناف على ذلك النحو يندرج في إطار المعطيات التي استخلصتها من عقود القرض التي تم بمقتضاها توثقة رهون على العقارات المحالة بغاية ضمان خلاصها.

بخصوص المطعن الثالث المتعلق بضعف التعليل: بمقولة أنه لا يمكن الاحتجاج بشهادة رفع اليدّ لدحض أعمال مصالح الجباية إلا بتوفر جملة من الشروط من بينها تطابق المبالغ المضمنة بالشهادة مع جميع رهون الوظيفة على العقار من حيث القيمة ومراجع التسجيل من جهة وتضمنها لتاريخ ثابت لخلاص الديون المتعلقة بها ضرورة أنّ ذلك التاريخ سابق لتاريخ تقديم عقد البيع لإجراء التسجيل، وأنه خلافا لما تمسك به نائب المعقبة فإن الحصول على شهادة رفع اليد هي من بين الأمور التي يسعى للحصول عليها المدين بمجرد انقضاء دينه وهي من الوثائق المستوجبة للتشطيب على الرهون من الرسوم العقارية بغاية تطهير عقاراته من تحملاتها والحاجة إليها بديهية لا تظهر عند نشوب نزاع، وأنه لا يمكن الاعتداد بالشهادة باعتبار أنّ ما ورد بها من تنصيصات لا يفني بالعرض فقد وردت بتاريخ لاحق للبيع وتضمنت جزءا من الديون الموثقة بلغت قيمته 1.020.000,000 دينار فقط ولم تبين التاريخ الذي تمّ بعنوانه سداد الديون الموثقة.

بخصوص المطعن الرابع: المتعلق بمضم حقوق الدفاع: بمقولة أنّ تكليف خبير لا يمكن تكييفه كهضم لحقوق الدفاع إذ يعود للمحكمة وحدها حق تقدير جدية الطلب من عدمه، وأنّ النزاع الذي تطرحه المعقبة يتمثل في تمسكها بأنّ العقارات التي أحييت إليها لا تخضع إلى رهون والحال أنّ تلك الرهون موثقة وتمّ التنصيص عليها ضمن عقد البيع وبالتالي فإنّ جوهلا النزاع لا يكتسي صبغة تقنية تستوجب تكليف خبير إذ أنّ مجرد الإطلاع على عقود البيع وعقود البيع يؤديّ إلى التأكد من وجود تلك الأعباء.

وبعد الإطلاع على بقيّة 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 وآخرها القانون الأساسي عدد 2 لسنة 2011 المؤرّخ في 3 جانفي 2011.

وبعد الاطلاع على ما يفيد استدعاء الطرفين بالطريقة القانونيّة لجلسة المرافعة المعينة ليوم 7 جانفي 2020، وبما تمّ الإستماع إلى المستشارّة المقرّرة السيدة جـ الهـ في تلاوة ملخص لتقريرها

الكتابي ولم يحضر الأستاذ الـ شـ نائب المعقبة وبلغه الاستدعاء وحضرت ممثلة الإدارة العامة للأداءات وتمسكت بما ورد في تقرير الردّ.

قرّرت المحكمة حجز القضية للمفاوضة والتصريح بالقرار لجلسة يوم 13 فيفري 2020،

وبها وبعد المفاوضة القانونيّة صرّح بما يلي:

من جهة الشكل:

حيث قدّم مطلب التعقيب في الآجال القانونية ممّن له الصفة والمصلحة ومستوفيا إجراءاته الشكلية الجوهرية وتعيّن قبوله من هذه الجهة.

من جهة الأصل:

عن جميع المطاعن مجتمعة لوحدة القول فيها:

حيث تمسّكت المعقبة بأن أحكام الفصل 26 من مجلة التسجيل والطابع الجبائي لم تتضمن تحديد الرهون بوصفها أعباء في شكل رأس مال وأن الأعباء في شكل رأس مال لا تقحم في قاعدة احتساب معلوم التسجيل إلاّ إذا قبل المشتري بخلاص قيمتها وأن تشكّل عبئا في عملية الشراء أي أن تكون تحمّلات على كاهل البائعة تنتقل إلى الشارية التي تلتزم بخلاصها، وأن اعتبار المحكمة المنتقد حكمها أن هذه الرهون هي في الأصل رهون موظفة لضمان خلاص ديون الشركة البائعة يعدّ تحريفا للوقائع ضرورة أن أوراق الملف تثبت بأن الرهون الموظفة على العقارين في غالبها رهون موظفة لضمان خلاص قروض انتفعت بها المشتريّة، وأن عدم اعتماد شهادات براءة الذمة الصادرة عن البنك المقرض للبائعة وشهادات رفع اليد في خصوص الرهن على أهميتها بحجّة أنّ تاريخها لاحق لعملية البيع، يوهن تعليل المحكمة باعتبار أنّ الحاجة إلى الشهادات المذكورة لم يظهر إلاّ بعد انعقاد النزاع ولكن ذلك لا ينفي حجّيتها أو مصداقية ما يرد بها من معطيات، وأنّه كان على المحكمة التثبت من الوثائق المقدّمة بمختلف وسائل الاستقصاء المخوّلة لها قانونا وتسمية خبير مختص في المحاسبة للتأكد من القيمة الحقيقية للديون الموثقة برهون في تاريخ البيع خاصة غير أنّ المحكمة لم تلتفت إلى هذا الطلب ولم تجب البتة عنه رغم أهميته وتأثيره على وجه الفصل في النزاع مما يشكل هضما لحقوق الدفاع.

وحيث اقتضى الفصل 26 من مجلة معالم التسجيل والطابع الجبائي أنّه "مع مراعاة الأحكام الخاصة الواردة بهذه المجلة يحتسب معلوم التسجيل الموظف على بيع العقارات والعمليات المماثلة أو الموظف على البيع العمومية للمنقولات على الثمن المصرّح به مع إضافة الأعباء في شكل رأس مال."

وحيث أنّ الأعباء في شكل رأس مال التي تضاف إلى ثمن البيع لتكوين قاعدة المعلوم النسبي على معنى الفقرة الأولى من الفصل 26 من مجلة معالم التسجيل والطابع الجبائي تشمل كلّ إلزام نشأ قبل أو بمناسبة بيع العقار أو المنقول يتحمّله البائع لفائدة الغير من جهة المبدأ بمقتضى الاتفاق أو القانون ويظلّ دينا قائما بعد عملية النقل.

وحيث أنّ العبرة تكون تبعا لذلك بما يثبت من تحمّلات مالية قابلة للاحتساب تتعلّق بالذمة المالية للبائع شركة ، (شركة هـ شركة ذات مسؤولية محدودة سابقا) وعدم خلاصها من طرفه وانتقالها بمفعول الإتفاق أو القانون إلى الذمة المالية للمشتري شركة (شركة خفية الاسم) والتي تتحمّل بالتالي واجب خلاصها بما يجعلها بطبيعتها تلك محمولة على الترفيع في الثمن المصرّح به،

وحيث خلافا لما تمسّكت به المعقّبة فإنّ البائعة صرّحت بالرهون الموظّفة على العقار بما تضمّنه العقد وبما تضمّنته تنصيبات السجّل العقاري للعقارين موضوع التوظيف، وتبعا لذلك فإنّ المعقّبة تحمل على معرفة التحمّلات الموظّفة على العقار المنصوص عليها صراحة بالعقد والمضمّنة بالسجّل العقاري، وتحمل على قبولها بمجرد انتقال ملكية العقار إليها دون اعتراض صريح من طرفها،

وحيث ثبت من الحكم المنتقد ومن أوراق الملف أنّ محكمة الموضوع تفحصت جميع المؤيدات المدلى بها من المعقّبة وانتهت إلى الإعراض عنها ضرورة أنّ أيّا منها لم يتضمّن ما يفيد انقضاء الإلتزامات المحمّلة على العقار في تاريخ انتقال الملكية أو التسجيل،

وحيث أنّ ما توصلت إليه المحكمة من أنّ الشهادة لم تتضمن تفاصيل القروض التي من أجلها تمّ توظيف تلك الرهون يعدّ خطأ غير مؤثّر في الحلّ الذي انتهت إليه باعتبار أنّه يتبيّن من مراجع الرهون المضمّنة بالشهادة وبمقارنتها بتنصيبات السجّل العقاري يتبيّن أنّها تتعلّق برهون استفادت منها البائعة شركة ذات المسؤولية المحدودة سابقا بصفة أصلية لا بصفة ضامن غير أنّه لا يتبيّن منها تاريخ محدّد لانقضاء الإلتزامات وتزامنه من عدمه مع تاريخ انتقال الملكية وتاريخ التسجيل الأمر الذي يجعل من بقية الدفع المتمسّك بها بخصوص تكليف خبير للتثبت من الديون غير ذي جدوى،

وحيث أنّ المحكمة المطعون في حكمها تكون في ضوء ما سبق قد تثبتت من مؤيدات المعقّبة لديها وأنّ هذه الأخيرة لم تفلح في بيان اختلال شروط تطبيق الفصل 26 من مجلة معالم التسجيل والطابع الجبائي المشار إليه أعلاه، واتّجه لذلك رفض المطاعن مجتمعة.

ولهذه الأسباب:

قررت المحكمة:

أولاً: قبول التعقيب شكلاً ورفضه أصلاً.

ثانياً: حمل المصاريف القانونية على المعقّب.


وصدر هذا القرار عن الدائرة التعقيبية الثانية برئاسة السيدة ن بن ع وعضوية السيدة ن ن والسيد أ بن س

وتلي علنا بجلسة يوم 13 فيفري 2020 بحضور كاتبة الجلسة السيدة أ غ

المستشارة المقررة


ج اله

رئيسة الدائرة


ن بن ع

الكاتب العام للمحكمة الإدارية
الإمضاء: الخ