



## قرار تعقيبي

باسم الشعب التونسي

أصدرت الدائرة التعقيبية الرابعة بالمحكمة الإدارية القرار التالي بين:

المعقبة: الإدارة العامة للأداءات في شخص ممثلها القانوني، الكائن مقرها بشارع الهادي شاكر  
عدد 93، تونس، 1002،

من جهة،

والمعقب ضده: بن سـ القـ ، نائبه الأستاذ مـ بن منـ لكائن مكتبه .  
بالمركز ، تونس .

من جهة أخرى.

بعد الإطلاع على مطلب التعقيب المقدم من الإدارة العامة للأداءات في شخص ممثلها القانوني والمرسم بكتابة المحكمة بتاريخ 28 ماي 2012 تحت عدد 312870 طعنا في الحكم الصادر عن محكمة الاستئناف بتونس في القضية عدد 5562 بتاريخ 8 ديسمبر 2010 والقاضي بقبول الاستئناف شكلا وفي الأصل بإقرار الحكم الابتدائي وإجراء العمل به وحمل المصاريف القانونية على المستأنفة.

وبعد الإطلاع على الحكم المطعون فيه الذي تفيد وقائعه أنّ شركة مقاولات الأشغال والتجهيز للمدعوين ، ومحـ القـ باعت جميع القطعة عدد 13 من المثل التقسيمي للرسم العقاري عدد 46367 تونس كائنة بالمنطقة الصناعية بيئر القصعة و التي مساحتها 5993 متر

مربع وذلك بمبلغ قدره 360.000,000 د وقد وظف على القطعة موضوع البيع رهن اختياري توثقة لقرض قدره 474.000,000 د لفائدة الشركة التونسية للبنك وحرر عقد البيع بتاريخ 2 جوان 2005 وسجل بالقباضة المالية بفوشانة بتاريخ 26 سبتمبر 2005 واستخلص في إطار ذلك معلوم التسجيل المتعلق ببيع العقارات و معلوم الترسيم بالسجل العقاري محتسبين على أساس ثمن البيع المصرح به في العقد دون الأعباء المذكورة في العقد ، وأنّ المعقب ضده خضع إلى مراجعة أولية لوضعيته الجبائية في مادة معالم التسجيل نتج عنها قرار في التوظيف الإجباري للأداء صدر بتاريخ 28 أوت 2007 تحت عدد 040-2007/330 يقضي بمطالته بدفع مبلغ جملي لفائدة الخزينة قدره 32.898,750 د أصلا وخطايا. وتبعا للاعتراض الصادر عن المعقب ضده تم نشر الملف أمام المحكمة الابتدائية بين عروس الصادرين عن السيد  $\times$  الـ موضوع القضية عدد 840 والسيد  $\times$  الـ موضوع القضية عدد 841 التي أصدرت بجلستها المنعقدة بتاريخ 25 أبريل 2008 حكمها عدد 621 يقضي بضم القضية عدد 841 إلى القضية عدد 840 للبت فيهما بحكم واحد وبقبول الاعتراض شكلا وفي الأصل بإقرار قرار التوظيف الإجباري عدد 040-2007/330 بتاريخ 28 أوت 2007 المعقب في الحكم المذكور أمام محكمة الاستئناف بتونس التي تعهدت بملف القضية وأصدرت فيه حكمها المضمن منطوقه بالطالع والذي هو محل الطعن المائل.

وبعد الإطلاع على مذكرة الطعن المدلى بها من المعقبة والواردة على المحكمة بتاريخ 12 جوان 2012 والمتضمنة طلب قبول مطلب التعقيب شكلا و أصلا بنقض الحكم المطعون فيه وإحالة القضية على محكمة الاستئناف المختصة و حمل المصاريف القانونية على المعقب ضده، وذلك بالاستناد إلى ما يلي:

أولاً: خرق أحكام الفصل 26 من مجلة معالم التسجيل والطابع الجبائي بمقولة أنه بالرجوع إلى الفصل المذكور تحتسب معالم التسجيل الموظفة على بيع العقارات و العمليات المماثلة بإضافة قيمة الرهون العقارية المحمولة على العقار المبيع بصفتها أعباء في شكل رأس مال الثمن المصرح به وأنه استنادا للفصل المذكور فإن الإدارة توظف معلوم التسجيل التكميلي بالنسبة لجميع العقود و التصاريح المتضمنة لإحالة ملكية إذا اتضح لها أن العقد يتضمن رهون عقارية تحملها المشتري صراحة ضمن العقد وأن المقصود بالتحملات هي الأعباء التي يتحملها المشتري والتي يقر صراحة بتحملها وأن

التحملات المشار إليها بالفصل 26 من مجلة التسجيل والطابع الجبائي هي أعباء تكون في شكل رأس مال وتتأكد هذه الأعباء عند الفصل في عقد البيع بين الثمن والرهون العقارية التي يتحملها المشتري بصفة صريحة ويتعهد بخلاصها وبتطهير الرسم العقاري منها وهو ما تحمله المشتري ضمن عقد البيع موضوع التوظيف وأقر بذلك التحمل في الفصل الرابع منه وأنه بالتثبت في بنود عقد البيع المؤرخ في 2 جوان 2005 وخاصة الفصل الثاني منه الذي جاء فيه أنه يتحمل رهن اختياري لقرض قدره 474.000,000 د لفائدة الشركة التونسية للبنك تم تحديده من قبل الشركة التونسية لاستخلاص الديون بمبلغ 294.307,600 د وقد تبين من خلال مراجعة معالم التسجيل العقد عدم تطبيق النسبة الصحيحة و المقدرة ب 5 % إذ أن معالم التسجيل المستخلصة لم تتضمن الأعباء المذكورة بالعقد والمتمثلة في رهون عقارية محمولة على العقار و قيمتها 474.000,000 د وهو ما يستوجب إضافتها لتبلغ 834.000,000 د وإخضاع العقد المذكور أعلاه إلى التسجيل بالمعلوم النسبي وإلى المعلوم الراجع إلى إدارة الملكية العقارية وعلى خلاف ما جاء بالحكم المطعون فيه فإن قيمة العقار تبلغ 474.000,000 د وليس 294.307,600 د باعتبار أن هذا المبلغ لم يكن مدعما بالوثائق ولم يقع تفسيره أو شرحه في نفس العقد أو حتى من قبل المعنيين بالأمر خلال كامل أطوار النزاع بالرغم من أن محامي المستأنف ضده تعهد في تقريره المؤرخ في 25 ديسمبر 2007 بتقديم ما يفيد أن الرهن قد تم تحديده بالمبلغ 294.307,600 د دون أن يفى بتعهداته. كما أن محكمة الاستئناف قد حطت من قيمة العقار المبيع إلى ما دون قيمته الحقيقية بكثير لاعتبارها أن القيمة الجمالية للعقار المبيع بلغت 360.000,000 د بما فيها قيمة الدين موضوع الرهن البالغة 294.307,600 د وهو ما لا يتطابق مع القيمة الحقيقية للعقار .

ثانيا: سوء تأويل بنود العقد موضوع التوظيف بمقولة أن العبرة في تأويل العقود بما تأخر في بنود العقد وأنه يرجح ما جاء بالفصل الرابع من العقد المذكور على ما جاء بالفصل الثاني منه الذي يعتبر قد تم استيعابه برمته وان محكمة الاستئناف أساءت قراءة وتأويل عقد البيع المبرم بين شركة مقاولات الأشغال و التجهيز أ.ت.أ و المدعو س و ح الق لأنه طالما التزم المشتريان بخلاص الديون فإن عبء دفع المبلغ و رفع الرهن يبقى محمولا على المشتري بالإضافة إلى ثمن المبيع الذي سبق دفعه عند تحرير العقد. كما يفهم من الفصل 4 من العقد أن المشتري تولى خلاص مبلغ قدره 360.000,000 د للبائعة حال إبرام العقد كما تولى المشتري قبول ملك موثوق برهن يكون ملزما بتسديده طالما لم يتضمن العقد أن البائع التزم برفع الرهن وبالتالي تكلفة الشراء التي يتم على

أساسه احتساب المعاليم تساوي الثمن مضاف إليه الأعباء التي تحملها المشتري المتمثلة في قيمة الرهن. وأنه بقراءة الفصلين الثاني والرابع من عقد البيع يتبين أن المشتريان دفعا ثمن الأرض المحدد بـ 360.000,000 د كاملا والتزما من ناحية أخرى بخلاص الرهن الاختياري الموظف على العقار المبيع. وأن محكمة الاستئناف قد أساءت قراءة وتأويل بنود العقد بقولها أن القيمة الجمليّة للعقار بلغت 360.000,000 د بما فيها قيمة الدين موضوع الرهن البالغة 294.307,000 د وأن التزامات المشتريين واضحة فلا يمكن أن يلتزما بخلاص ما تم دفعه مسبقا. وأن محكمة الاستئناف أساءت تأويل بنود العقد بقولها أن العبرة بما تأخر من بنود العقد مرجحة الفصل الرابع على الفصل الثاني منه باعتباره لا يتماشى مع الأحكام الخاصة المتعلقة بمعاليم التسجيل الموظفة على بيع العقارات والعمليات المماثلة والتي تحتسب على الثمن المصرح به والمحدد في الفصل 4 من عقد البيع بـ 360.000,000 د مع إضافة الأعباء في شكل رأس مال وتتمثل في قيمة الرهن كما حدده الفصل الثاني من عقد البيع المحدد بـ 474.000,000 د.

وبعد الإطلاع على مذكرة الرد على مستندات التعقيب المدلى بها من نائب المعقب ضده والواردة على المحكمة بتاريخ 8 جانفي 2013 والمتضمنة طلب رفض مطلب التعقيب أصلا، وذلك بالاستناد إلى ما يلي:

أولاً: حول خرق أحكام الفصل 26 من مجلة معاليم التسجيل والطابع الجبائي بمقولة أنّ المحكمة لم تخالف الفصل المذكور نظرا لأنها راعت واعتمدت على ما ورد بالفصل 4 من عقد البيع موضوع التوظيف الذي نص على أنه تم الاتفاق على ثمن البيع الجملي وحدد بمبلغ قدره 360.000,000 د وقد انتهت المحكمة إلى أن المقصود بالمبلغ الجملي هو جملة الثمن الذي يمثل قيمة العقار أي بمعنى أوضح أنّ الثمن الجملي يحتوي ما اعتبرته الإدارة نقصا في الثمن المصرح به وتبعا لما سبق انتهت المحكمة إلى أنه لا وجود لمخالفة لأحكام الفصل 26 الأنف الذكر ونتيجة لذلك فقد انتفى أساس تعديل الأداء بالنسبة للإدارة الذي أصبح عملها مجردا عن كل سند.

ثانياً: حول سوء تأويل بنود العقد موضوع التوظيف بمقولة أنّ عبارة الثمن الجملي تعني كامل الثمن بما ترتب عن عملية الشراء من أعباء وقد جاءت العبارة واضحة و صريحة وعليه فإنه طبقا لمقتضيات الفصل 513 من مجلة الالتزامات والعقود فإنه لا عبرة بالدلالة.

وبعد الإطلاع على بقيّة الأوراق المظروفة بالملف.

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

وعلى مجلة معالم التسجيل والطابع الجبائي وخاصة الفصل 26 منها.

وبعد الإطلاع على ما يفيد استدعاء الطرفين بالطريقة القانونية لجلسة المرافعة المعينة ليوم 30 ماي 2017، وبما تم الاستماع إلى المستشارة المقررة السيدة ~ ق في تلاوة ملخص من تقريرها الكتابي، ولم يحضر ممثل الإدارة العامة للأدعاءات وبلغها الاستدعاء كما لم يحضر الأستاذ م بن منصور نائب المعقب ضدّه وبلغه الاستدعاء.

حجزت القضية للمفاوضة والتصريح بالقرار لجلسة يوم 27 جوان 2017.

وبها وبعد المفاوضة القانونية صرح بما يلي:

من جهة الشكل:

حيث قدم مطلب التعقيب في ميعاده القانوني ممن له الصفة واستوفى جميع شروطه الشكلية، الأمر الذي يكون معه حريا بالقبول.

من جهة الأصل:

عن المطعنين الأول والثاني المأخوذين من خرق أحكام الفصل 26 من مجلة معالم التسجيل والطابع الجبائي وسوء تأويل بنود العقد موضوع التوظيف لترابطهما:

حيث تمسكت المعقبة بأن محكمة الاستئناف خرقت أحكام الفصل 26 من مجلة معالم التسجيل والطابع الجبائي وأساءت تأويل بنود العقد موضوع التوظيف بمقولة أنّ التحملات المشار إليها بالفصل 26 من مجلة التسجيل والطابع هي أعباء تكون في شكل رأس مال، وتتأكد هذه الأعباء عند الفصل في عقد البيع بين الثمن والرهن العقاري التي يتحملها المشتري بصفة صريحة ويتعهد بخلاصها وبتطهير الرسم العقاري منها وهو ما تحمله المشتري ضمن عقد البيع موضوع التوظيف وخاصة الفصل الثاني منه الذي جاء فيه أنه يتحمل رهن اختياري لقرض قدره 474.000,000 د لفائدة الشركة التونسية للبنك تم تحديده من قبل الشركة التونسية لاستخلاص الديون بمبلغ

294.307,600 د وقد تبين من خلال مراجعة معاليم التسجيل العقد عدم تطبيق النسبة الصحيحة والمقدرة بـ 5% إذ أن معاليم التسجيل المستخلصة لم تتضمن الأعباء المذكورة بالعقد و المتمثلة في رهون عقارية محمولة على العقار و قيمتها 474.000,000 د وهو ما يستوجب إضافتها لتبلغ 834.000,000 د وإخضاع العقد المذكور أعلاه إلى التسجيل بالمعلوم النسبي وإلى المعلوم الراجع إلى إدارة الملكية.

وحيث دفع نائب المعقب ضده بأن المحكمة لم تخالف الفصل المذكور وأنها اعتمدت على ما ورد بالفصل 4 من عقد البيع موضوع التوظيف وقد انتهت المحكمة إلى أن المقصود بالمبلغ الجملي هو جملة الثمن الذي يمثل قيمة العقار.

وحيث خلصت محكمة الاستئناف أن القيمة الجمالية للعقار بلغت 360.000,000 دينار بما فيها قيمة الدين موضوع الرهن البالغة 294.307,600 دينار معللة حكمها بأن العبرة في تأويل العقد بما تأخر في بنود العقد، وأنه يرجح ما جاء بالفصل الرابع من العقد المذكور على ما جاء بالفصل الثاني منه الذي يعتبر قد تم استيعابه برمته.

وحيث تنص الفقرة الأولى الفـصـل 26 من مجلة معاليم التسجيل والطابع الجبائي على أنه " مع مراعاة الأحكام الخاصة الواردة بهذه المجلة يحتسب معلوم التسجيل الموظف على بيع العقارات والعمليات المماثلة الموظف على البيع العمومي للمنقولات على الثمن المصرح به مع إضافة الأعباء في شكل رأس مال."

وحيث أنه، وتطبيقا لمقتضيات الفصل 26 مجلة التسجيل والطابع الجبائي، فإن أساس احتساب معلوم التسجيل الموظف على بيع العقارات لا يقتصر على الثمن المصرح به وإنما تضاف إليه الأعباء في شكل رأس مال وهو ما يستوجب تفسير بنود العقد موضوع النزاع للتثبت من وجود أعباء في شكل رأس مال من عدمه في العقد موضوع النزاع.

وحيث أنه لمحكمة الموضوع السلطة الكاملة في تفسير العقود والشروط المختلف عليها بما تراه أوفى بمقصود المتعاقدين مستعينة في ذلك بجميع ظروف الدعوى وملاساتها ولا رقابة لقاضي التعقيب عليها في ذلك متى كان تفسيرها مما تحتمله عبارة هذه الشروط ولا خروج فيه على المعنى الظاهر لها.

وحيث يتبين بالرجوع إلى أوراق الملف أنّ الفصل الثاني من عقد بيع العقار موضوع النزاع والممضى بين شركة مقاولات الأشغال و التجهيز أ. ت. أ و السيدين خ بن س القبر وء بن القبر نص على ما يلي " تصرّح البائعة بأن القطعة موضوع البيع موظف عليها التحملان التاليان:

1) شراء سقوط الحق بحجر بمقتضاه تغيير المشروع دون ترخيص صريح و مسبق من الوكالة العقارية الصناعية.

2) رهن اختياري توثقة لقرض قدره (474.000,000 د) لفائدة الشركة التونسية للبنك تم تحديده من الشركة التونسية لاستخلاص الديون بمبلغ (294.307,600 د).  
وقد قبل المشتريان ذلك، والتزما بخلاصه ومدّ البائعة بشهادة في ذلك".

وحيث اقتضى الفصل الرابع من العقد ذاته أنه " تم الاتفاق على ثمن المبيع وحدد بمبلغ جملي قدره ثلاثمائة وستون ألف دينار (360.000,000 د) تم خلاصه كاملا للبائعة ويعتبر إمضاء البائعة أسفله حالا محل وصل في الخلاص والإبراء النهائي لكامل الثمن."

وحيث، ولئن اجتهدت محكمة الموضوع في تفسير العقد إلا أنّ حكمها اتسم بخطأ فادح في التقدير باعتبار أنّه إلى جانب ثمن المبيع الذي حدد في الفصل 4 من العقد بمبلغ جملي قدره ثلاثمائة وستون ألف دينار (360.000,000 د)، نصّ الفصل 2 من العقد صراحة على أنّ العقار يتحمل رهنا اختياريًا توثقة لقرض قدره (474.000,000 د) لفائدة الشركة التونسية للبنك تم تحديده من الشركة التونسية لاستخلاص الديون بمبلغ (294.307,600 د) وأنّ المشتريان قبلا ذلك، والتزما بخلاصه ومدّ البائعة بشهادة في ذلك.

وحيث وعليه وتأسيسا على ما تقدم، فإن معلوم التسجيل يحتسب بناء على ثمن المبيع المحدد بمبلغ جملي قدره ثلاثمائة وستون ألف دينار (360.000,000 د) إضافة إلى قيمة الدين موضوع الرهن البالغ (294.307,600 د) ممّا يكون معه الحكم المطعون فيه لما قضى باحتساب معلوم التسجيل بناء على ثمن المبيع دون إضافة الأعباء مخالفًا لمقتضيات الفصل 26 من مجلة التسجيل والطابع الجبائي الأمر الذي يتجه معه قبول المطعن الراهن نقض الحكم المطعون فيه على هذا الأساس.

**ولهذه الأسباب:**

## قررت المحكمة:

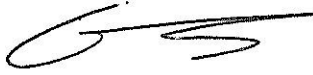
أولاً: قبول مطلب التعقيب شكلاً وأصلاً ونقض الحكم المطعون فيه و إرجاع القضية إلى محكمة الاستئناف بتونس لتنظر فيها بهيئة حكومية جديدة.

ثانياً: حمل المصاريف القانونية على المعقب ضده.

وصدر هذا القرار عن الدائرة التعقيبية الرابعة برئاسة السيد > بن وعضوية المستشارين السيد = الك والسيدة و- الي

وتلي علنا بجملة يوم 27 جوان 2017 بحضور كاتبة الجلسة السيدة = الم .

المستشارة المقررة



س ق

رئيس الدائرة



ح

الكاتب العام للمحكمة الإدارية

الإمضاء: الك