

ع2019.283071 عدد القضية  
تاريخه: 2020/06/03

**أصدرت محكمة التعقيب القرار الاتي :**

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المقدم  
في 2019/12/05 من الأستاذ \*\*\*\*  
المحامي لدى التعقيب.

**نيابة عن:**

شركة "\*\*\*\*\*" في شخص ممثلها  
القانوني مقرها \*\*\*\* شط مريم أكودة، محل  
مخابرتها في خصوص هذا الاستدعاء وما  
عسى أن ينجبر عنه مكتب الأستاذ \*\*\*  
المحامي والكائن بشارع \*\*\*\*\* "المدينة"  
قبالة \*\*\*\*\*.

**ضد: \*\*\*\*\***، محل مخابرتة بمكتب  
محاميه الأستاذ \*\*\*\* الكائن بشارع \*\*\*\*  
\*\*

طعنا في القرار الاستئنافي المدني عدد  
66140 الصادر بتاريخ 2019/06/11 عن  
محكمة الاستئناف بسوسة.

والقاضي بقبول الاستئناف الأصلي  
والعرضي شكلا وفي الأصل بنقض القرار  
الابتدائي والقضاء من جديد بإلزام المستأنف  
ضدها في شخص ممثلها القانوني بأن يؤدي  
للمستأنف مبلغ تسعة آلاف وثمانمائة وخمسون  
دينارا ومليمات 812 (9 850,812د) تعويضا  
له عن معلوم التسجيل ومبلغ سبعمائة دينار  
(700,000د) لقاء أتعاب التقاضي وأجرة

المحاماة عن الطورين وإعفاء المستأنف من  
الخطية وإرجاع معلومها المؤمن إليه وحمل  
المصاريف القانونية على المستأنف ضدها.  
وبعد الإطلاع على مستندات التعقيب  
المبلغة للمعقب ضده،  
وعلى نسخة الحكم المطعون فيه وعلى  
بقية والوثائق الواجب تقديمها حسب مقتضيات  
الفصل 185 من م م م ت.  
وبعد الإطلاع على ملحوظات النيابة  
العمومية لدى هذه المحكمة والرامية إلى طلب  
قبول مطلب التعقيب شكلا ورفضه أصلا  
والحجز.

وبعد الإطلاع على أوراق القضية  
والمفاوضة بحجرة الشورى صرح علنا بما يلي  
:

#### **من حيث الشكل:**

حيث كان مطلب التعقيب مستوفيا جميع  
أوضاعه وصيغته القانونية مما يتجه معه قبوله  
من هذه الناحية.

#### **من حيث الأصل:**

حيث تفيد وقائع القضية كيفما أوردها  
الحكم المنتقد والأوراق التي انبنى عليها قيام  
المدعين في الأصل (المعقب ضده الآن) لدى  
المحكمة الابتدائية بـ عارضا بواسطة  
نائبه أنه اشترى شقة كائنة بـ بمقتضى  
عقد بيع مؤرخ في 2006/10/09 مسجل  
بالقباضة المالية بـ في 2006/10/20 ثمن  
جملي قدره (500,000 د) وقام المدعي  
بتسجيل العقد المذكور بالقباضة المالية بـ

بتاريخ 20/10/2006 حسب وصل خلاص عدد 13045 عدد التسجيل 06101135 بالمعلوم القار تطبيقاً لأحكام الفصل 23 مكرر من القانون عـ17ـ دد لسنة 1990 المؤرخ في 26/02/1990 الخاص بالبعث العقاري المضاف بالقانون عـ98ـ دد لسنة 1991 المؤرخ في 31/12/1991 المتعلق بقانون المالية لسنة 1992 إلا أنه تفاجأ بتبليغه بقرار توظيف اجباري للإداء إثر مراجعة جبائية أولية المتعلقة بمعاليم التسجيل والطابع الجبائي عدد 2010/1755 بتاريخ 2010/11/29 من طرف المركز الجهوي لمراقبة الأداءات بـ يقضي بإلزامه بأن يؤدي مبلغ (9 850,812 د) وقد استندت الإدارة في قرارها إلى تسجيل المدعي لعقد شراء شقة لدى باعث عقاري بالمعلوم القار عوضاً عن المعلوم النسبي دون موجب قانوني باعتبار تقديمه نسخة من محضر انتهاء الأشغال وفيه تنصيص أن الأشغال غير مطابقة للأمثلة الملحقة لرخصة البناء بالرجوع إلى أحكام الفصل 23 مكرر من قانون البعث العقاري.

وبالاطلاع على المحضر في معاينة تطابق الأشغال يتضح أن مضمونه جاء متعارضاً مع عنوانه إذ تم التنصيص صلبه أنه تم انجاز البناية وهي غير مطابقة للأمثلة المرخص فيها الأمر الذي أثقل كاهل المدعي بالأداءات لم يكن ليدفعها لو أنجزت المطلوبة في الأصل البناية طبق الأمثلة المرخص فيها فإعترض المدعي على القرار المذكور أمام الدائرة الجبائية بالمحكمة الابتدائية بـ

وقضي فيها بتأييد قرار التوظيف الاجباري للأداء المطعون فيه صلب القضية عدد 2186 بتاريخ 2015/01/05 وقد تضرر المدعي جزاء تسليم المطلوبة له محضر في معاينة تطابق الأشغال والحال أن الأشغال غير مطابقة للأمثلة الملحقة لرخصة البناء الأمر الذي حرمه من الانتفاع بالامتياز الجبائي المنصوص عليه بالفصل 23 مكرر من قانون البعث العقاري. وطلب بتأسيسا على ما تقدم وعملا بأحكام الفصل 243 من م ا ع الحكم بإلزام المطلوبة في ش م ق بأت تؤدي للمدعي مبلغ (9 850,812 د) تعويضا له عن قيمة الأداء الموظف عليه بمقتضى قرار التوظيف الاجباري عدد 2010/1755 بتاريخ 2010/11/29 كإلزامها بأن تؤدي له مبلغ ألف دينار (1.000 دينار) عن أتعاب المحاماة وحمل المصاريف القانونية على المحكوم عليها.

وبعد استيفاء الإجراءات القانونية أصدرت محكمة البداية حكمها عدد 615482 بتاريخ 2017/10/02 يقضي ابتدائيا بعدم سماع الدعوى وحمل المصاريف القانونية على المدعي.

فاستأنفه المدعي في الأصل فأصدرت محكمة الدرجة الثانية قرارها المطعون فيه المضمن نصه أعلاه استنادا إلى الفصل 243 من م ا ع قولا بأن علم المعقب ضده بمخالفة الباعث العقاري للأمثلة لا يؤثر في فصل الدعوى ولا يتحمل تبعاته وإن الفصل 243 مكن المحكمة من اعتماد الانصاف فيما يترتب عن الالتزام.

فتعقبته المطلوبة في الأصل بواسطة  
نائبها الذي طلب صلب مستندات طعنه نقضه  
مع الإحالة بناء على ما يلي:

**المطعن الأول: المستمد من خرق  
القانون:**

قولا بأنه يستشف من قراءة الفصل 242  
مدني أن ما حرره الأطراف يلتزمان به طبق  
نصه ومعناه ولا يسوغ إثر ذلك التنصل من  
الالتزام بسبب عدم العلم أو بسبب ضعف أخذ  
أطراف العقد وهو اتجاه تبنته محكمة القانون  
بخصوص احترام مبدأ سلطان ارادة الطرفين  
ويؤخذ من ذلك أنه إذا كانت عبارات العقد  
واضحة وجلية فإنه يتجه العمل بعبارات العقد  
وإرادة الطرفين عند اقتران القبول بالايجاب  
وهو ما أكده الفصل 513 من م ا ع الذي نص  
على أنه إذا كانت عبارة الكتب صريحة فلا  
عبرة بالدلالة وإن الغاية التي وضعت في قاعدة  
الفصل المذكور ترمي إلى استقرار المعاملات  
ولا يمكن تفسير العقد إلا عند الغموض أو  
اللبس الذي تعتري الاتفاق أو في الأحوال التي  
حددها الفصل 514 مدني. ورجوعا إلى وقائع  
الدعوى يتضح وأن محكمة القرار المنتقد  
اتجهت منحى مخالف لأحكام الفصلين 242  
و514 من م ا ع ضرورة أن عبارات العقد  
واضحة وإرادة الطرفين عند التعاقد كانت جلية  
باعتبار أن المعقب ضده كان عالما علم اليقين  
عند تحرير العقد أن المعقبة ولئن كانت شركة  
عقارية فهي لم تحوز شهادة حسن ومطابقة  
الانجاز وإنها خالفت رخصة البناء وسلمت

نسخة من الشهادة المذكورة للمعقب ضده وبالتالي لا يمكنه أن يتعلل بعدم المعرفة أو بعدم الاعلام خاصة وان عقد البيع محرر بواسطة محامي والمعقب ضده يعلم علم اليقين أنه سوف يسجل مشتراه بالمعلوم النسبي وقد تم الأخذ بعين الاعتبار هذه الوضعية في تحديد الثمن وفي جميع الأحوال بأن التسجيل محمول على كاهل المشتري الذي التزم بذلك ولا يمكنه بالتالي التنصل من التزاماته بدعوى أحكام الفصل 243 من م ا ع وإن محكمة القرار المنتقد وحينما جارته في ذلك قد أخطأت في تطبيقه بعدم احترامها مبدأ سلطان الإرادة الواضح عند التعاقد ولمفهوم حسن النية الواردة بالفصل المذكور. كما أن ذلك يمس من استقرار المعاملات بحجة الانصاف بما يستوجب معه قبول الطعن.

### **المطعن الثاني المستمد من ضعف**

#### **التعليل:**

قولاً بأن محكمة القرار المنتقد عللت حكمها عملاً بقاعدة الانصاف والتي لم يأتي بها الفصل 243 من م ا ع وهو تعليل يتجافى وأحكام الفصل 242 من نفس المجلة خاصة وأن إرادة الطرفين واضحة عند التعاقد وبنود العقد جلية ولا يسوغ التأويل عند صريح العبارة التي لا تدع مجالاً للشك بأن الأطراف المتعاقدة كانت عالمة تمام العلم بوضعية العقار المتعاقد عليه وقبلها به على الحالة التي هو عليها وبالتالي لا يسوغ اثر ذلك تطبيق قواعد الانصاف لن في ذلك ضرر باحدى الأطراف وخاصة البائع لأنه

تم الأخذ بعين الاعتبار وضعية المتعاقد عليه في تقدير الثمن والمحكمة في جميع الصور تبحث عن إرادة الطرفين عند التعاقد ومتى كانت هذه الأخيرة واضحة وجلية فلا مجال للتوسع في ذلك بدعوى إهمال قواعد الانصاف لأن في ذلك مضرة واضحة بأحد اطراف العقد. وبذلك فإن الحكم المنتقد كان مخالفا للقانون ومشوبا بضعف التعليل بما يجعله حريا بالنقض.

## المحكمة

### عن المطعنين لترابطها ووحدة القول:

حيث لا جدال أن القانون عـ174ـ دد لسنة 1990 المؤرخ في 1990/02/26 المتعلق بتحويل التشريع الخاص بالبعث العقاري قد أوجب صلب الفصل 14 منه على الباعث العقاري قبل تسليم العقار الموعود بالبيع أن يبلغ للمشتري نسخة من محضر انتهاء الأشغال ونسخة من رخصة الأشغال منجزة من طرف المصالح أو أي هيكل آخر مؤهل لتسليم هذه الوثائق ونسخة من شهادة في مطابقة وحسن انجاز الأشغال محررة من طرف المهندس المعماري أو مكتب الدراسات أو مكتب المراقبة المكلف بمتابعة المشروع.

وحيث أنه ومن الثابت وفق ما ذكر أعلاه أنه لا يمكن الانتفاع بالامتياز الجبائي من الشراء من باعث عقاري إلا بعد أن يثبت هذا الأخير أنه أنجز الأشغال ويدلي بمحضر معاينة فيها وشهادة في تطابق الأشغال مع الأمثلة

المرخص فيها وإلا فإنه تسلط الخبراء عن كل بيع يصدر منه ويتمثل في عدم الانتفاع بالامتياز الجبائي وهي صورة دعوى الحال فالمعقب الآن وبوصفه باعثة عقاري لم يتحصل على الشهادة في تطابق الأشغال وهو يعلم بأن الأشغال المنجزة مخالفة للأمثلة المرخص فيها ولكنه يدفع بعلم المعقب ضده بذلك وفق ما تم التنصيص عليه بالفصل 8 من عقد البيع وبعدهم وجود الشهادة بما يوجب تطبيق مقتضيات الفصل 242 من م ا ع وبما يعني أن المعقب ضده اشترى الشقة وهو يعني تبعات ذلك ومنها أن يتم التسجيل بالمعلوم النسبي عوضا عن المعلوم القار.

وحيث اعتبرت محكمة القرار المطعون فيه أن أمانة الالتزام يتعدى مجرد ما صرح به الأطراف إلى ما اشترطه القانون أو الانصاف وأن من خالف القانوني يتحمل تبعات تلك المخالفة وقد كانت على صواب في ذلك باعتبار أن الأمر قد تعلق فهو التزام من الباعث العقاري بتطبيق التشريع الخاص بالبعث العقاري بما يفرضه من واجب الاعلام والضمان منذ تحرير الوعد بالبيع إلى تحرير البيع النهائي فإذا كان التنصيص بالوعد بالبيع على كل البيانات الوجوبية الواردة بالفصل 11 من قانون البعث العقاري لسنة 1990 فإن الباعث يكون ملزما يتحمل قيمة التسجيل النسبي الذي دفعه المشتري ويكون ملزما برده لأن المشتري عول على الشراء وفق ما تضمنه الوعد بالبيع زيادة عما يترتب له من امتيازات جبائية ولا تعفي مسؤوليته من تحمل كل

التبعات تجاه الموعود له لأن الموعود له لم يكن في وضعية مريحة وكان ملزماً باتمام البيع النهائي يعد أن دفع تسبقات من الثمن الجملي.

وحيث لا جدال أن النزاع الحالي قد تعلق بعقد بيع نهائي مبرم بين الطاعنة المعقب ضده بخصوص لشقة جاهزة عند البيع ودون المرور بمرحلة الوعد بالبيع تضمن في فصله الثامن التنصيص على تسلم المشتري (المعقب ضده) له شهادة في تطابق الأشغال وحسن تنفيذها وهو تنصيص يلزم الطاعنة كباعث عقاري باعتبار أنها هي من تحرر عقود البيع التي غالباً ما تكون عقود إذعان وهي بذلك عالمة آنذاك بعدم صحة ما تضمنته بعض بنود عقد البيع سندا للواقع وتكون بذلك قد أخلت بالتزامها القانوني والتعاقدي بأن تولت تسليم المعقب ضده شهادة من وزارة التجهيز والاسكان والتهيئة الترابية بفرعها ب

معنوية بأنها محضر معاينة في تطابق الأشغال والحال أن مضمونها يعكس خلاف ذلك إذ ورد بها أن البناية وقع إنجازها وهي غير مطابقة للأمثلة المرخص فيها وهو ما ترتب عنه اخضاع المعقب ضده لتوظيف اجباري وحرمانه من الانتفاع بالامتياز الجبائي المقرر بالفصل 23 مكرر من قانون البعث العقاري تبعا لخطأ الطاعنة ويكون المعقب ضده والحالة ما ذكر محققا في استرجاع قيمة الأداء الموظف عليه بمقتضى قرار التوظيف الاجباري المذكور وهو ما انتهت إليه محكمة القرار المطعون فيه التي أصابت المرمى بنقضها

للحكم الابتدائي وتمسكها بمقتضيات الفصل 243 من م ا ع الذي أوجب تنفيذ الالتزامات مع تمام الأمانة فكان بذلك قرارها سليم المبنى واقعا وقانونا بما يجعله بمنأى عن النقض واتجه لذلك رد المطاعن المثارة بعدم وجاهتها ورفض مطلب التعقيب أصلا.

### **ولهذه الأسباب**

**قررت المحكمة قبول مطلب التعقيب شكلا ورفضه أصلا وحجز معلوم الخطية المؤمن.**

وصدر هذا القرار بحجرة الشورى بجلسة يوم الأربعاء 03 جوان 2020 عن الدائرة المدنية الرابعة المتألفة من رئيسها السيد وعضوية المستشارتين السيدتين بمحضر

المدعي العام السيد  
وبمساعدة كاتبة الجلسة السيدة

**وحرر في تاريخه**