

الحمد لله،

الجمهورية التونسية

مجلس الدولة

المحكمة الإدارية

القضية عدد : 312643

تاريخ القرار : 8 ديسمبر 2014.



0 ماي 2016

قرار تعقيبي

باسم الشعب التونسي

أصدرت الدائرة التعقيبية الأولى بالمحكمة الإدارية القرار التالي بين :

المعقبة : الإدارة العامة للأداءات، مقرها بشارع الهادي شاكر، عدد ، تونس،

من جهة،

والمعقب ضدها : س د ، مقرها بنهج الباكستان عدد ، تونس،

من جهة أخرى.

بعد الإطلاع على مطلب التعقيب المقدم من المعقبة المذكورة أعلاه بتاريخ 23 فيفري 2012 والمرسم بكتابة المحكمة تحت عدد 312643 طعنا في الحكم الصادر عن محكمة الإستئناف بتونس بتاريخ 19 أكتوبر 2011 في القضية عدد 17622 والقاضي "بقبول الإستئناف شكلا وفي الأصل بنقض الحكم الابتدائي والقضاء من جديد بإلغاء قرار التوظيف الإجباري عدد 2009/555 الصادر بتاريخ 16 جويلية 2009 وإعفاء المستأنفة من الخطية وإرجاع المال المؤمن إليها".

وبعد الإطلاع على الحكم المطعون فيه الذي تفيد وقائعه أن المعقب ضدها اقتنت بمقتضى عقد محرر في 25 ديسمبر 2004 ومسجل بقباضة المالية حي المهرجان في 17 جانفي 2005 حسب الوصل عدد 05100387 الشقة رقم من العمارة المسماة مجموعة والكائنة بحي الخضراء السابع تونس بثمن قدره 8.000,000 دينار، وهي العملية التي

خضعت لمراجعة جبائية أولية من قبل مصالح الجبائية فتبين لها أن القيمة المصرّح بها لا تتناسب مع القيمة التجارية الحقيقية للعقار والتي قدرتها بـ 50.000,000 دينار، وصدر في شأن المعقب ضدها قرار في التوظيف الإجباري للأداء بتاريخ 16 جويلية 2009 تحت عدد 2009/555 ضبطت فيه معالم التسجيل التكميلية الموظفة على المعنية بالأمر بما قدره 3.202,500 دينار أصلا وخطايا، فاعترضت عليه لدى المحكمة الابتدائية بتونس التي أصدرت حكما بتاريخ 13 أكتوبر 2010 تحت عدد 3928 يقضي "بقبول الاعتراض شكلا وفي الأصل بإقرار قرار التوظيف الإجباري للأداء عدد 2009/555 الصادر بتاريخ 16 جويلية 2009 وإعفاء المستأنفة من الخطية وإرجاع المال المؤمن إليها" فاستأنفته أمام محكمة الإستئناف بتونس التي تعهدت بملف القضية وأصدرت فيها الحكم المضمّن منطوقه بالطالع والذي هو محل الطعن بالتعقيب المائل.

وبعد الإطلاع على مذكرة شرح أسباب الطعن المقدمة من المعقبة بتاريخ 2 مارس 2012 والرامية إلى قبول مطلب التعقيب شكلا وأصلا ونقض الحكم المطعون فيه مع الإحالة وحمل المصاريف القانونية على المعقب ضدها، استنادا إلى ما يلي :

1 - خرق أحكام الفصل 142 من مجلة الحقوق العينية، ذلك أن محكمة الحكم المنتقد قضت بإلغاء قرار التوظيف الإجباري استنادا إلى أن العقد سند التوظيف تعلق بشراء حق الرقبة فقط ولم يكن شاملا لكل مكونات حق الملكية ضرورة أن حق الإنتفاع بالعقار بقي معلقا، والحال أنه خلافا لما ذهب إليه المحكمة فإن حق الإنتفاع هو حق عيني عقاري يخول لصاحبه استعمال شيء على ملك الغير واستغلاله مثل مالكه لكن بشرط حفظ عينه ولذلك فإن إحالة حق الرقبة بموجب العقد موضوع التوظيف يعتبر نقلا كاملا لملكية العقار الذي يبقى حق استعماله واستغلاله راجعا لصاحب حق الإنتفاع في حين تكون ملكية العقار قد انتقلت للغير.

2 - خرق أحكام العدد الأول من الجدول الوارد بالفصل 20 من مجلة معالم التسجيل والطابع الجبائي الذي ضبط العقود والنقل الخاضعة للتسجيل بالمعلوم النسبي ومن بينها العقود التي تتضمن نقلا بمقابل لحق الرقبة في عقار بما يكون معه العقد سند التوظيف عقد بيع تام العناصر والشروط ويخضع بالتالي لمعلوم التسجيل النسبي المحدد بـ 5 % من ثمن البيع المعدل من قبل مصالح الجبائية.

3 - سوء تكييف العقد موضوع التوظيف، ذلك أن العقد المذكور نص في فصله الأول على عملية بيع وتفويت بيعا باتا لا رجعة فيه تحت كامل الضمانات القانونية والفعلية لجميع الشقة رقم من العمارة المسماة ، مجموعة والكائنة بحي الخضراء السابع، تونس بثمن قدره 8.000,000 دينار وهو الثمن الذي عدلته مصالح الجباية باعتماد قيمة تجارية للعقار قدرتها بـ 50.000,000 دينار كما أن الخبير الذي كلفته المحكمة الابتدائية بتقدير قيمة العقار توصل إلى تقدير قيمة حق الرقبة بـ 32.080,000 دينار وقضت المحكمة بإقرار قرار التوظيف الإجمالي تبعا لعدم خلاص الخبير من قبل المعارضة طبقا لأحكام الفصل 104 من مجلة المرافعات المدنية والتجارية مما ترتب عنه سقوط حق المعنية بالأمر في التمسك بما توصل إليه الخبير، إلا أن محكمة الحكم المنتقد انتهت إلى نقض الحكم الابتدائي والقضاء مجددا بإلغاء قرار التوظيف الإجمالي استنادا إلى أن العقد سند التوظيف تعلق بشراء حق الرقبة فقط ولم يكن شاملا لكل مكونات حق الملكية وتكون بذلك قد أساءت تكييف العقد سند التوظيف ضرورة أن العقد المذكور يتعلق بعملية بيع تامة الشروط بصريح الفصل الأول منه كما أنه ولئن تعلق ببيع حق الرقبة فإنه يبقى عقدا تام الشروط ناقلا لملكية حق الرقبة على معنى أحكام الفصل 580 من مجلة الالتزامات والعقود والفصل 20 من مجلة معالم التسجيل والطابع الجبائي، إلا أن محكمة الحكم المنتقد حادت عن جوهر الموضوع المتعلق بالنقص في القيمة المصرح بها بالعقد موضوع التوظيف الذي يبقى دائما خاضعا للمراجعة ولمعالم التسجيل بقطع النظر عما إذا تعلق الأمر بحق رقبة أو بحق انتفاع وتكون قد جانبت الصواب لما قضت بإلغاء قرار التوظيف الإجمالي برمته.

4 - انعدام التعليل، بمقولة أن محكمة الحكم المنتقد قضت بإلغاء قرار التوظيف الإجمالي برمته دون أن تعلق ذلك تعليلا واضحا ومستساغا بل اقتصرت على تكييف خاطئ للعقد موضوع التوظيف ونسيت أن الأمر يتعلق بالقيمة الحقيقية لعنصر الملكية وتجاهلت مستندات استئناف الإدارة وتقرير الإختبار الذي أذنت به محكمة البداية وملاحظات الإدارة بشأنه ولم تبين موقفها من تقارير طرفي النزاع ولا من تقرير الإختبار ذاته، خاصة وأن تعلق الموضوع ببيع حق رقبة لا تأثير له على نسبة معلوم التسجيل المطبقة وإنما على الأساس المعتمد لتطبيق تلك النسبة.

وبعد الإطلاع على بقية الأوراق المظروفة بالملف.

وبعد الإطلاع على القانون عدد 40 لسنة 1972 المؤرخ في 1 جوان 1972 المتعلق بالمحكمة الإدارية وعلى جميع النصوص التي نقحته و تمته وآخرها القانون الأساسي عدد 2 لسنة 2011 المؤرخ في 3 جانفي 2011.

وعلى مجلة الحقوق العينية.

وعلى مجلة معالم التسجيل والطابع الجبائي.

وبعد الإطلاع على ما يفيد استدعاء الطرفين بالطريقة القانونية لجلسة المرافعة المعينة ليوم 29 سبتمبر 2014، وبها تم الإستماع إلى المستشار المقرر السيد هـ الو ، في تلاوة ملخص من تقريره الكتابي، وحضر ممثل الإدارة العامة للأداءات وتمسك ولم يحضر من يمثل المعقب ضدها وكانت قد أعلنت بموعد انعقاد هذه الجلسة.

قررت المحكمة حجز القضية للمفاوضة والتصريح بالقرار لجلسة يوم 27 أكتوبر 2014، وبها وبعد المفاوضة القانونية قررت المحكمة التمديد في أجل المفاوضة والتصريح بالقرار لجلسة يوم 8 ديسمبر 2014.

وبها وبعد المفاوضة القانونية صرح بما يلي :

- من جهة الشكل :

حيث قدّم مطلب التعقيب في الآجال القانونية، ممن له الصفة والمصلحة، مستوفيا لكافة مقوماته الشكلية، مما يتعين معه قبوله من هذه الناحية.

- من جهة الأصل :

- عن المطاعن الأول والثاني والثالث معا لوحد القول فيها :

حيث تتمسك المعقبة بخرق أحكام الفصل 142 من مجلة الحقوق العينية والفصل 20 من مجلة معالم التسجيل والطابع الجبائي وسوء تكييف العقد موضوع التوظيف، بمقولة أن محكمة الحكم المنتقد قضت بإلغاء قرار التوظيف الإجباري استنادا إلى أن العقد سند التوظيف تعلق بشراء حق الرقبة فقط ولم يكن شاملا لكل مكونات حق الملكية ومن أهمها حق الإنتفاع

بالعقار الذي بقي معلقاً، والحال أنه خلافاً لذلك فإن حق الإنتفاع هو حق عيني عقاري يخول لصاحبه استعمال شيء على ملك الغير واستغلاله مثل مالكه لكن بشرط حفظ عينه بما يترتب عنه أن إحالة حق الرقبة بموجب العقد موضوع التوظيف يعتبر نقلاً كاملاً لملكية العقار الذي يبقى حق استعماله واستغلاله راجعاً لصاحب حق الإنتفاع في حين تكون ملكية العقار قد انتقلت للغير، وتكون بقضائها على النحو السالف ذكره قد أساءت تكييف العقد سند التوظيف ضرورة أن العقد المذكور يتعلق بعملية بيع تامة الشروط بصريح الفصل الأول منه كما أنه ولئن تعلق ببيع حق الرقبة فإنه يبقى عقداً تام الشروط ناقلاً لملكية حق الرقبة على معنى أحكام الفصل 580 من مجلة الإلتزامات والعقود سيما وأن الفصل 20 من مجلة معالم التسجيل والطابع الجبائي أخضع العقود المتعلقة بنقل حق الرقبة للتسجيل بنسبة 5%، إلا أن محكمة الحكم المنتقد حادت عن جوهر الموضوع المتعلق بالنقص في القيمة المصرح بها بالعقد موضوع التوظيف الذي يبقى دائماً خاضعاً للمراجعة ولمعالم التسجيل بقطع النظر عما إذا تعلق الأمر بحق رقبة أو بحق إنتفاع وتكون قد جانبت الصواب لما قضت بإلغاء قرار التوظيف الإجباري برمته.

وحيث تقتضي أحكام الفصل 142 من مجلة الحقوق العينية أن "الإنتفاع هو الحق في استعمال شيء على ملك الغير واستغلاله مثل مالكه لكن بشرط حفظ عينه".

وحيث يستنتج من هذه الأحكام أنه في صورة التفويت في عقار مع التنصيص بالعقد على مواصلة البائع الإنتفاع بذلك العقار فإن ذلك لا يحول دون انتقال ملكية العقار لفائدة المشتري الذي يصبح مالكا للعقار بموجب تمتعه بحق الرقبة، أما حق الإنتفاع الموظف على العقار فلا يعدو أن يكون حقاً عينياً موظفاً على العقار ويزول بانقضاء الأجل المحدد بالعقد لممارسته.

وحيث يتضح من قراءة عقد البيع سند التوظيف أنه جاء تحت عنوان "بيع رقبة" ونص في فصله الأول على أن الطرف الأول باع وقوت إلى الطرف الثاني وهي المعقب ضدها التي رضيت بذلك تحت جميع الضمانات القانونية والفعالية لجميع الشقة رقم من العمارة المسماة مجموعة والكائنة بحي الخضراء السابع تونس بيعاً باتاً لا رجعة فيه" كما تضمن

بالفصل السابع منه أن المتعاقدتان اتفقتا على بقاء البائعة منتفعة بالمحل طيلة حياتها وأنه لا يمكن للمشتري الانتفاع بالعقار إلا بعد وفاة البائعة.

وحيث تقتضي أحكام الفصل 20 من مجلة معالم التسجيل والطابع الجبائي ما يلي "مع مراعاة الأحكام الخاصة الواردة بهذه المجلة ضببت تعريفه معالم التسجيل النسبية وكذلك العقود والنقل الخاضعة لها على النحو التالي :

(1) البيوعات والإحالات وإرجاع العقار المحال لصاحبه والمناقصات وإعادتها بموجب النكول أو لوقوع الزيادة على الثمن الأول والشراء بالمناقصة لأمالك مشاعة وجميع الأحكام والقرارات والعقود المدنية الأخرى التي تتضمن نقلا بمقابل لملكية أو لحق انتفاع أو لملكية رقبة أمالك عقارية أو لحق الإرتفاق : نسبة المعلوم : 5%".

وحيث يستشف من هذه الأحكام أن عقد النفويت في حق الرقبة بالنسبة إلى الأمالك العقارية يخضع لمعلوم التسجيل النسبي بصريح الفصل 20 سالف الذكر باعتباره عقدا تام الشروط ناقلا لملكية حق الرقبة ويبقى على هذا الأساس خاضعا للمراجعة الجبائية بنفس شروط العقود الأخرى الناقلة للملكية.

وحيث يتبين بالرجوع إلى الحكم المنتقد أن محكمة الإستئناف بتونس قضت بإلغاء قرار التوظيف الإجباري للأداء استنادا من جهة إلى أنه لم يكن معللا وقما يقتضيه الفصل 50 من مجلة الحقوق والإجراءات الجبائية باعتبار وأن الإدارة لم تقدم ما يفيد قيامها بالمعاينة الميدانية والطريقة التي تولت بموجبها الإسترشاد عن الأثمان وما يفيد التنظير ومراجع عقود التنظير، ومن جهة أخرى إلى أن عقد البيع سند التوظيف تعلق ببيع حق رقبة ولم يكن بيعا لكامل مقومات حق الملكية بما يجعل تكييف الإدارة لما ورد بالعقد في غير طريقه لأن مجرد التنصيص بالعقد على تعلقه بحق الرقبة لا يترتب عنه نقل للملكية في ضل بقاء حق الانتفاع معلقا.

وحيث يكون قضاء محكمة الحكم المطعون فيه على النحو السالف ذكره مخالفا لأحكام الفصل 142 من مجلة الحقوق العينية والفصل 20 من مجلة معالم التسجيل والطابع الجبائي فضلا عن سوء تكييفه للعقد موضوع التوظيف، الأمر الذي يتعين معه قبول هذه المطاعن.

- عن المطعن الرابع المأخوذ من انعدام التعليل :

حيث تتمسك المعقبة بانعدام التعليل بمقولة أن محكمة الحكم المنتقد قضت بإلغاء قرار التوظيف الإجباري برمته دون أن تعلق موقفها تعليلا واضحا ومستساغا بل اقتصر على تكييف خاطئ للعقد موضوع التوظيف ونسيت أن الأمر يتعلق بالقيمة الحقيقية لعنصر الملكية وتجاهلت مستندات استئناف الإدارة وتقرير الإختبار الذي أذنت به محكمة البداية وملاحظات الإدارة بشأنه ولم تبيين موقفها من تقارير طرفي النزاع ولا من تقرير الإختبار ذاته، خاصة وأن تعلق الموضوع ببيع حق رقبة لا تأثير له على نسبة معلوم التسجيل المطبقة وإنما على الأساس المعتمد لتطبيق تلك النسبة.

وحيث يتبين من أوراق الملف أن محكمة الدرجة الأولى كلفت الخبير المنتدب بموجب المأمورية المحررة في 16 ديسمبر 2009 بتشخيص العقار محلّ التوظيف وتقدير قيمته باعتماد التقدير المباشر وقاعدة التنظير، وأن الخبير أنجز تلك الأعمال وتوصل صلب تقريره المؤرخ في 14 أوت 2010 إلى تقدير قيمة العقار بـ 35.645,500 دينار كما بيّن صلب تقريره أن البيع يتعلق بحق الرقبة فقط وباعتبار أن البائعة يفوق سنها 70 سنة فإن قيمة حق الرقبة التي تعتمد كأساس لاحتساب معالم التسجيل تقدر بـ 10/9 من قيمة العقار أي ما يساوي 32.080,000 دينار.

وحيث انتهت محكمة البداية إلى استبعاد أعمال ونتائج الإختبار المأذون به من قبلها استنادا إلى عدم خلاص الخبير من قبل المعترضة طبقا لأحكام الفصل 104 من مجلة المرافعات المدنية والتجارية.

وحيث يتبين بالرجوع إلى الحكم المنتقد أن المحكمة المصدرة له ولئن عللت موقفها بخصوص تأويل أحكام العقد سند التوظيف، فإنها لازمت الصمت حيال تقرير الإختبار المأذون به ابتدائيا والمضمن بالملف بالرغم من الدفوعات التي تمسكت بها الإدارة بشأن أعمال ونتائج الإختبار، خاصة بعد أن استبعدتها محكمة البداية بطريقة غير مقنعة.

وحيث كان على محكمة الحكم المنتقد تطبيقا للمفعول الإنتقالي للإستئناف مناقشة نتائج

الإختبار وإبداء موقفها بشأنها أو الإذن بإعادة الإختبار، إلا أنها لم تفعل بما جعل قضائها منعدم التعليل بهذا الخصوص، الأمر الذي يتجه معه قبول هذا المطعن في جانبه المتعلق بأعمال ونتائج الإختبار ورفضه فيما زاد على ذلك.

ولهذه الأسباب،

قررت المحكمة :

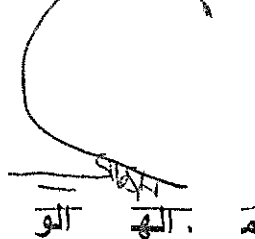
- أولا : قبول مطلب التعقيب شكلا وأصلا ونقض الحكم المطعون فيه وإحالة القضية إلى محكمة الإستئناف بتونس لتعيد النظر فيها بهيئة حكمية جديدة.
- ثانيا : حمل المصاريف القانونية على المعقب ضدها.

وصدر هذا القرار عن الدائرة التعقيبية الأولى برئاسة السيد ح الز
وعضوية المستشارين السيدان م بو وم د له

وتلي علنا بجلسة يوم 8 ديسمبر 2014 بحضور كاتبة الجلسة السيدة س

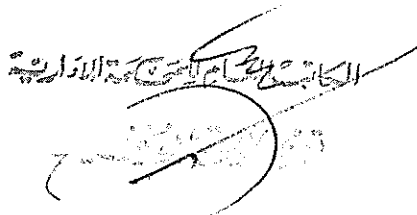
الم

المستشار المقرر


م . اله . الو

الرئيس


د . الز


الكتبة العامة للمحكمة الإدارية