



الرقم : 311654

تاريخ القرار : 27 جوان 2011

قرار تعقيبي

باسم الشعب التونسي

أصدرت الدائرة التعقيبية الثانية بالمحكمة الإدارية القرار التالي بين :

، المعقبة : الإدارة العامة ، مقرها ،

، من جهة ،

، والمعقب ضده : ، القاطن ،

، من جهة أخرى .

بعد الإطلاع على مطلب التعقيب المقدم من المعقبة المذكورة أعلاه بتاريخ 5 نوفمبر 2010 والمرسم بكتابة المحكمة تحت عدد 311654 طعنا في الحكم الصادر عن محكمة الاستئناف بتاريخ 5 نوفمبر 2009 في القضية عدد 1194 والقاضي نهائيا " بقبول الاستئناف شكلا وفي الأصل بإقرار الحكم الابتدائي وحمل المصاريف القانونية على المحكوم عليه " .

و بعد الإطلاع على الحكم المطعون فيه الذي تفيد وقائعه أن المعقب ضده اقتنى جميع قطعة أرض بيضاء مساحتها 5700 م² كائنة

والمعروفة بثمن جملي قدره 10.000,0000 دينار بمقتضى عقد محرر في 16 نوفمبر 2005 ومسجل بالقباضة المالية بتاريخ 21 نوفمبر 2005 تحت عدد 05104890 ، وقد أجرت مصالح الجباية مراجعة أولية لذلك العقد نتج عنها صدور قرار في التوظيف الإجباري للأداء بتاريخ 11 ماي 2006 تحت عدد 2006/346 يقضي بمطالبة المعقب ضده بدفع مبلغ جملي لفائدة الخزينة العامة قدره 8.049,376

دينارا أصلا وخطايا بعنوان معالم تكسيلية على أساس أن ثمن العقار المصرح به كان دون القيمة الحقيقية ، فاعترض المعني بالأمر على القرار المذكور لدى المحكمة الابتدائية التي أصدرت حكما بتاريخ 10 ديسمبر 2007 في القضية عدد 476 يقضي ابتدائيا "بقبول الاعتراض شكلا وفي الأصل بإقرار قرار التوظيف المطعون فيه مع تعديله تخفيضا إلى مبلغ أربعة آلاف وثمانية وتسعين دينارا ومليمات 376 (4.098,376 د) وإجراء العمل به " فاستأنفته المعقبة أمام محكمة الاستئناف التي تعهدت بملف القضية وأصدرت فيها حكما المضمن منطوقه بالطالع والذي هو محل الطعن بالتعقيب المائل .

و بعد الإطلاع على المذكرة في شرح أسباب الطعن المقدمة بتاريخ 18 نوفمبر 2010 والرامية إلى قبول مطلب التعقيب ونقض الحكم المطعون فيه مع الإحالة بالإستناد إلى :

أولا : خرق أحكام الفصل 110 من مجلة المرافعات المدنية والتجارية بمقولة أن تقدير قيمة العقارات تتم أساسا بالإستناد على طريقة التقدير المباشر من جهة وعلى تقنية التنظير من جهة أخرى وقد تمسكت مصالح الجباية بأن الشخص الذي فوت في العقار موضوع التوظيف لفائدة المعقب ضده كان قد فوت بتاريخ 7 أبريل 2006 في عقار ثان على ملكه مجاور لعقار التداعي بحساب 30 دينارا للمتر المربع الواحد مثلما يتضح من بطاقة النقل التي أدلت بها مصالح الجباية لمحكمة البداية باعتبار أنه يمكن الإستناد عليها للقيام بعملية التنظير، وقد ورد بتقرير الإختبار أنه تم السعي للبحث عن عقارات للتنظير بها إلا أن الخبير لم يستند على عقد يتضمن نفس القيمة التي توصل إليها في حين أنه كان عليه والحالة تلك على الأقل أن ينطلق من بطاقة النقل التي اعتمدها مصالح الجباية لتحديد القيمة التجارية لعقار التداعي .

ثانيا : خرق أحكام الفصل 101 من مجلة المرافعات المدنية والتجارية بمقولة أن النزاع المعروض في قضية الحال يتعلق بتقدير القيمة التجارية لعقار يتمثل في قطعة أرض بيضاء وهو ما يتطلب تعيين خبير من أهل الإختصاص أي تعيين خبير مختص في الشؤون العقارية بما في ذلك العقارات والأصول التجارية إلا أن الخبير الذي عينته محكمة البداية هو خبير عدلي في البناء وهو ما يخرج عن موضوع النزاع المعروض

لأنه لا يتعلّق بتحديد قيمة البناء وتكلفته أو بمدى احترام القواعد والأشكال الهندسية للبناء بصفة عامّة وقد نازعت مصالح الجباية في طوري التقاضي في عدم تقيّد الخبير بالطرق الفنية التي يقتضيها النزاع المعروض وتكون بالتالي قد نازعت بطريقة أو بأخرى في مسألة اختصاص الخبير المنتدب .

ثالثا : الخطأ البيّن في التقدير ، بمقولة أنّ الخبير توصل إلى قيمة المتر المربع الواحد من عقار التداعي بما قدره 1,754 دينار وبإعمال طريقة التحيين التي وردت بالفقرة الرابعة من الفصل 28 من مجلة الضريبة وذلك باحتساب قيمة عقار التداعي بعد تحيينها باحتساب المدّة بين تاريخ إبرام العقد إلى تاريخ تسجيل بطاقة النقل المنظر عليها من قبل مصالح الجباية فإنّ سعر المتر المربع الواحد الذي يمكن أن يتم على أساسه بيع قطعة الأرض موضوع تلك البطاقة يكون بما قدره 1,948 دينار والحال أنّ الأرض بيعت بحساب 30 دينارا للمتر المربع الواحد وهذا الفارق يدل بصفة قاطعة على أنّ المعني بالأمر قام بالتنقيص في القيمة التجارية الحقيقية للعقار الذي استقر على ملكه بصفة واضحة قصد التنقيص من معلوم التسجيل المستوجب وهو ما يدلّ على وجود خطأ بيّن وفادح في التقدير .

رابعا : ضعف التعليل الموازي لانعدامه ، بمقولة أنّ مصالح الجباية نازعت في الطريقة التي توخاها الخبير وفي النتائج التي توصل إليها والتي لم تكن مبنية على رأي فني وتمسكت بضرورة مراجعة أعماله مستندة على بطاقة نقل تمّ إبرامها بعد حوالي خمسة أشهر من تاريخ إبرام عقد بيع العقار موضوع قضية الحال ، إلا أنّ تعليل قضاة الأصل لا يرتقي إلى التعليل المستساغ خاصّة وأنّه يصطدم بما قدّمته مصالح الجباية كدليل إثبات على النقص في القيمة المصرّح بها .

و بعد الإطلاع على بقية الأوراق المظروفة بالملف .

و بعد الإطلاع على القانون عدد 40 لسنة 1972 المؤرخ في غرة جوان 1972 و المتعلق بالمحكمة الإدارية كما وقع تنقيحه و إتمامه بالقوانين اللاحقة وآخرها القانون الأساسي عدد 2 لسنة 2011 المؤرخ في 3 جانفي 2011 .

و على مجلة المرافعات المدنية والتجارية .

و بعد الإطلاع على ما يفيد استدعاء الطرفين بالطريقة القانونية لجلسة المرافعة المعينة ليوم 13 جوان 2011 وبها تم الإستماع إلى المستشار المقرر السيد رياض الرقيق في تلاوة ملخص من تقريره الكتابي وحضر ممثل الإدارة العامة وتمسك بما قدمته هذه الأخيرة من مستندات تعقيب ولم يحضر المعقب ضده وكان قد أعلم بموعد انعقاد هذه الجلسة .

قررت المحكمة حجز القضية للمفاوضة والتصريح بالقرار لجلسة يوم 27 جوان 2011 .

وبها وبعد المفاوضة القانونية صرح بما يلي :

من جهة الشكل :

حيث قدم مطلب التعقيب في الأجال القانونية ممن له الصفة والمصلحة واستوفى كافة مقوماته الشكلية ، مما يتعين معه قبوله من هذه الناحية .

من جهة الأصل :

- عن المطاعن المأخوذة من خرق أحكام الفصل 110 من مجلة المرافعات المدنية والتجارية والخطأ البين في التقدير وضعف التعليل :

حيث تمسكت المعقبة بأن تقدير قيمة العقارات تتم أساسا بالإستناد على طريقة التقدير المباشر من جهة وعلى تقنية التنظير من جهة أخرى وقد تمسكت مصالح الجباية بأن الشخص الذي فوت في العقار موضوع التوظيف لفائدة المعقب ضده كان قد فوت بتاريخ 7 أفريل 2006 في عقار ثان على ملكه مجاور لعقار التداعي بحساب ثلاثون ديناراً (30,000 د) للمتر المربع الواحد مثلما يتضح من بطاقة النقل التي أدلت بها مصالح الجباية لمحكمة البداية ، وقد ورد بتقرير الإختبار أنه تم السعي للبحث عن عقارات للتنظير بها إلا أن الخبير لم يستند على عقد يتضمن نفس القيمة التي توصل إليها في حين أنه كان عليه والحالة تلك على الأقل أن ينطلق من بطاقة النقل التي اعتمدها مصالح الجباية لتحديد القيمة التجارية لعقار التداعي وقد توصل الخبير إلى

قيمة المتر المربع الواحد بما قدره 1,754 دينار وبإعمال طريقة التحيين التي وردت بالفقرة الرابعة من الفصل 28 من مجلة الضريبة وذلك باحتساب قيمة عقار التداعي بعد تحيينها باحتساب المدّة بين تاريخ إبرام العقد إلى تاريخ تسجيل بطاقة النقل المنظر عليها من قبل مصالح الجباية فإنّ سعر المتر المربع الواحد الذي يمكن أن يتم على أساسه بيع قطعة الأرض موضوع تلك البطاقة يكون بما قدره 1,948 دينار والحال أنّ الأرض بيعت بحساب ثلاثون ديناراً (30,000 د) للمتر المربع الواحد وهذا الفارق يدل بصفة قاطعة على أنّ المعنى بالأمر قام بالتنقيص في القيمة التجارية الحقيقية للعقار الذي استقر على ملكه بصفة واضحة قصد التنقيص من معلوم التسجيل المستوجب وهو ما يدلّ على وجود خطأ بيّن وفادح في التقدير وقد نازعت مصالح الجباية في الطريقة التي توخّأها الخبير وفي النتائج التي توصل إليها والتي لم تكن مبنية على رأي فني وتمسكت بضرورة مراجعة أعماله مستندة على بطاقة نقل تمّ إبرامها بعد حوالي 5 أشهر من تاريخ إبرام عقد بيع العقار موضوع قضية الحال ، إلا أنّ تعليل قضاة الأصل لا يرتقي إلى التعليل المستساغ خاصّة وأنّه يصطدم بما قدّمته مصالح الجباية كدليل إثبات على النقص في القيمة المصرّح بها .

و حيث استقرّ فقه قضاء هذه المحكمة على اعتبار أنّ لقضاة الأصل كامل السلطة في تقدير حجّية وسائل الإثبات التي يدلي بها الأطراف وتقدير مدى اعتمادها أو الإعراض عنها ومنها تقارير الإختبار ومختلف الحجج والشهادات الإدارية وغيرها بشرط تعليل موقفهم تعليلًا يتوافق مع مقتضيات القانون .

و حيث أنّ محكمة الإستئناف بصفتها قاضي موضوع لها السلطة الكاملة في تقدير مدى الإعتداد على النتائج التي توصل إليها الإختبار لتقدير قيمة العقار ولا رقابة عليها في ذلك من طرف قاضي التعقيب إلاّ إذا انطوى حكمها على خرق للقانون أو تحريف للوقائع أو خطأ فادح في التقدير أو ضعف في التعليل .

و حيث يتبيّن بالرجوع إلى تقرير الإختبار المعتمد من محكمة البداية أنه تبين للخبير أنّ ثمن المتر المربع الواحد للأرض زمن حصول البيع يختلف من موقع إلى آخر والسعر مرتبط إلى حد كبير بمدى توفّر التهيئة بالأرض والبنية التحتية (طرق

معبدة وإنارة كهربائية وشبكة الماء الصالح للشرب وشبكة التصريف الصحي (...)
وقد تبين أن المتر المربع الواحد بالأراضي المجاورة في شعاع ثلاثمائة متر تقريبا
والتي لا تزال بدون تهيئة ولا تتوفر فيها البنية التحتية على غرار الأرض محل
التداعي يتراوح ثمنه زمن حصول عملية البيع بين 7 دنانير و 20 ديناراً أي بمعدل
13,500 ديناراً للمتر المربع الواحد .

و حيث قضت محكمة الحكم المنتقد بإقرار الحكم الابتدائي فيما قضى به من
تعديل لقرار التوظيف الإجباري وذلك بالنزول بمبلغ الأداء والخطايا إلى ما قدره
4.098,376 ديناراً باعتبار أن قيمة العقار تقدر بـ 77.463,000 ديناراً اعتماداً
على تقرير الإختبار الذي أذنت به .

و حيث يتبين بالرجوع إلى الحكم المطعون فيه أن المحكمة قد اطلعت على
تقرير الإختبار واحترازات الإدارة حوله وردود محكمة البداية عليها وتبين لها جدية
أعمال الإختبار وجاء حكمها بالتالي معللاً تعليلاً كافياً ، كما أن ما تمسكت به المعقبة
لبيان وجود خطأ بين في التقدير من خلال اعتماد قاعدة التحيين الواردة بالفقرة الرابعة
من الفصل 28 من مجلة الضريبة باعتماد الفارق بين ما هو مضمّن ببطاقة النقل التي
اعتمدها مصالح الجباية كعنصر تنظير لتحديد القيمة التجارية لعقار التداعي وما
صرّح به المطالب بالضريبة في غير طريقه ضرورة أن الفارق المعتمد يجب أن
يكون بين العنصر المنظر به وما انتهى إليه قضاة الأصل الذين لم يتسم حكمهم بالخطأ
الفادح في التقدير ، الأمر الذي يتّجه معه رفض هذه المطاعن .

- عن المطعن المأخوذ من خرق أحكام الفصل 101 من مجلة المرافعات المدنية
والتجارية :

حيث تمسكت المعقبة بأن النزاع المعروض في قضية الحال يتعلّق بتقدير القيمة
التجارية لعقار يتمثل في قطعة أرض بيضاء وهو ما يتطلب تعيين خبير مختصّ في
الشؤون العقارية بما في ذلك العقارات والأصول التجارية إلا أن الخبير الذي عينته
محكمة البداية لم يكن سوى خبيراً عدلياً في البناء لا علاقة له بموضوع النزاع

المعروض لأنه لا يتعلّق بتحديد قيمة البناء وتكلفته أو بمدى احترام القواعد والأشكال الهندسية للبناء بصفة عامّة وقد نازعت مصالح الجباية في طوري التقاضي في عدم تقيّد الخبير بالطرق الفنية التي يقتضيها النزاع المعروض وتكون بالتّالي قد نازعت بطريقة أو بأخرى في مسألة اختصاص الخبير المنتدب .

و حيث ثبت من أوراق الملف أنّ الجهة المعقّبة لم تبد أي اعتراض بخصوص اختصاص الخبير إبان تكليفه بالقيام بالمأمورية كما لم يرد بتقاريرها في الطورين الابتدائي والإستئنافي ما يشهد على قدحها في اختصاصه ، ولا تعدّ منازعة مصالح الجباية في طوري التقاضي في عدم تقيّد الخبير بالطرق الفنية التي يقتضيها النزاع المعروض بمثابة القدح في اختصاص الخبير المنتدب لأنّ هذا القدح جاء عاما ومجرّدا فضلا عن أنّ إثارة المعقّبة لهذه المسألة لأول مرّة في هذا الطور لا تستقيم من الناحية القانونية باعتبارها لا تتعلّق بالنظام العام ، الأمر الذي يتّجه معه رفض هذا المطعن كرفض الطعن برمّته .

ولهذه الأسباب ،

قرّرت المحكمة :

أولا : قبول مطلب التعقيب شكلا ورفضه أصلا .

ثانيا : حمل المصاريف القانونية على المعقّبة .

و صدر هذا القرار عن الدائرة التعقيبية الثانية بالمحكمة الإدارية برئاسة السيّد الحبيب جاء بالله وعضوية المستشارين السيّدة شويخة بوسكاية والسيّد محمد العيادي .

و تلي علنا بجلسة يوم 27 جوان 2011 بحضور كاتبة الجلسة السيّدة وسيلة

النفري .

المستشار المقرّر



رياض الرقيق

المستشار المساعد
الإستشاري
الإستشاري
الإستشاري

الرئيس



الحبيب جاء بالله